



# MØTEINNKALLING

## FOR

### HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

**TID:** 14.12.2016 kl. 10.00

**STED:** MØTEROMMET 4.ETG. RÅDHUSET

Gruppemøte: kl. 08.30

*Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46*

*Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.*

#### **SAKSLISTE:**

**Sak nr. Innhold:**

76/16

**REFERATER**

77/16

**DELEGERTE SAKER**

78/16

**GNR. 121, BNR. 37, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM  
UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN FOR ETABLERING AV 6 NYE  
BOENHETER**

79/16

**OLE EDVARD FINSTUEN - SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER TIL  
FRITIDSBEBYGGELSE, SYNNEFJELL SYD**

80/16

**SØKNAD OM MOTORFEDSEL I UTMARK - OPPKJØRING AV HUNDELØYPER  
MED SNØSCOOTER TORPA IL/ MUSH SYNNEFJELL**

81/16

**SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHET, GNR. 37 BNR. 10 I NORDRE LAND**

82/16

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR FRADELING AV  
TILLEGGSSAREAL TIL HYTTETOMT GNR. 72 BNR. 21 OG 136 I NORDRE LAND**

83/16

**GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV  
CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG  
HOTELL/RESTAURANT**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 7. desember 2016

.....  
Per Ole Lunde  
leder

Lnr.: 14697/16  
Arkivsaksnr.: 16/2353  
Arkivnøkkel.: 033

---

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

## **REFERATER**

1. Vedtak i Kommunestyret 22.11.2016 i sak 86/16 - Politisk organisering

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. desember 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Liv Furuseth



**NORDRE LAND KOMMUNE**  
**SÆRUTSKRIFT**

---

|                     |                 |            |                 |
|---------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Saksbeh.:           | Ola Tore Dokken | Arkivkode: | 033             |
| <b>Saksnr.:</b>     | <b>Utvalg</b>   |            | <b>Møtedato</b> |
| 83/16 Kommunestyret |                 |            | 22.11.2016      |

Lnr.: 14518/16  
Arkivsaksnr.: 15/3174  
Arkivnøkkel: 033

Saksbehandler: OTD

Utskrift til:

**POLITISK ORGANISERING****Vedlegg:**

Ingen.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen.

**Saksopplysninger:****Politisk organisering**

Det er satt i gang en prosess for å se på den politiske organiseringen i Nordre Land kommune. Et utvalg bestående av Mieke Punie, Liv Solveig Alfstad, Tove Haug og Ola Tore Dokken har gjennomgått dagens organisering og sett på mulig omorganisering. Formannskapet har i den forbindelse vært på besøk i Jevnaker kommune for å se på hvordan man har organisert det politiske arbeidet der. De politiske partiene som er representert i kommunestyret ble bedt om å gi tilbakemeldinger til politisk organisering.

**Hvorfor skal vi gjøre noe med den politiske organiseringen?**

Kommunestyret er det øverste besluttede politiske organet i kommunen. En del saker har allerede vært til behandling i to politiske utvalg før den legges fram for kommunestyret. Dette skaper flere utfordringer i den politiske behandlingen. Hvilke politiske signaler sender kommunen ut om det er språk mellom de forskjellige utvalgene? På den andre siden vil saker være «utdebattert» når de kommer til kommunestyret, og man får i liten grad en politisk debatt i kommunens øverste politiske organ. Vil en modell hvor sakene i større grad går direkte til kommunestyret være med å revitalisere kommunestyremøtene?

Flere av de politiske partiene gir tilbakemelding om at det er krevende å få folk til å stille på liste. Ved sist kommunevalg klarte ikke Frp å stille liste, og det var flere andre partier som stilte med få navn på listen. At de politiske partiene ikke klarer å stille lister ved kommunevalg er en trussel for det demokratiske systemet. Vil det bli enklere å rekruttere politikere om man bare har kommunestyre å forholde seg til, og ikke også må sitte i ulike råd og utvalg?

Som politiker bør man se helheten og ikke være for sektororientert. Det blir også gitt tilbakemelding om at man i utvalg og råd i stor grad blir orientert og i liten grad driver politikk. Mange føler at dette er feil bruk av tid og ressurser, og er lite motiverende.

Skal man redusere på antall utvalg og råd vil en del saker som i dag behandles politisk måtte delegeres. I mange saker vil en reduksjon av råd og utvalg føre til en mer effektiv saksbehandling som vil oppleves som økt servicegrad fra søkers side. Det er viktig at de prinsipielle sakene behandles politisk, mens saker som ikke er av prinsipiell betydning behandles av administrasjonen. Ved delegering er det viktig å understreke at man delegerer ikke bort ankemuligheten. En anke på et vedtak vill bli politisk behandlet.

### **Hvorfor skal vi beholde dagens politiske organisering?**

Noen vil hevde at grunnen til at man har hovedutvalg med fagområder er at man trenger politikere med fagkompetanse innenfor sektorer. Som motargument kan man si at fagkompetansen skal sitte hos administrasjonen

En modell med kommunestyre/formannskap kan gi en saksmengde som vil bli utfordrende å håndtere. I komplekse saker vil det være nødvendig at man har fagutvalg som kan gå grundig inn i saken. I Jevnaker kommune hvor man bare kommunestyre og formannskap. De behandler ca. like mange saker i kommunestyret som vi gjør dag, og de har om lag like mange møter i kommunestyre og formannskap som vi har.

Øker man antallet saker som blir delegert til administrasjonen reduserer man den politiske kontrollen. I de råd og utvalg som arbeidsgruppen har sett på blir det i liten grad behandlet saker hvor man ikke støtter administrasjonens innstilling. Kan man opprettholde den politiske styringen ved å tilpasse delegeringsreglementet til ny politisk organisering?

Vi ønsker oss engasjerte og aktive politikere. Er et mindre utvalg et organ som gjør det enklere for flere å delta i de politiske debattene, enn om saken bare blir lagt fram for kommunestyret?

### **Lovpålagte utvalg**

Ved siden av Kommunestyre og Formannskap er Eldreråd og Kontrollutvalg lovpålagt. Det er ikke lovpålagt med utvalg for mennesker med nedsatt funksjonsevne, men det er pålagt med en representant for denne gruppen. Utvalget mener Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne bør bestå fordi dette utvalget representerer mange ulike grupper med spesielle behov. En enkelt representant vil ha mindre oversikt over dette enn et bredt sammensatt råd. Utvalget mener man bør vurdere om det er nødvendig med like mange representanter i de to rådene i forkant av neste valgperiode.

Kontrollutvalget består i dag av 5 personer. Det har kommet forslag om at man kan redusere antallet medlemmer i Kontrollutvalget. I høringsforslaget til ny kommunelov foreslås det at Kontrollutvalget skal bestå av 5 personer. Utvalget mener Kontrollutvalget bør bestå av 5 medlemmer.

### **Ikke lovpålagte utvalg:**

#### **Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk.**

LMT har et betydelig antall saker pr år. En god del av disse sakene gir vedtak som ikke er enstemmige eller i samsvar med administrasjonens innstilling. Dette skyldes bl.a en samfunnsutvikling hvor endringer stadig skjer raskere. Dette står i sterk kontrast til planprosessene som stadig blir mer krevende og tar lenger tid. Planer som er utdaterte og som ikke tar høyde for nye utfordringer og behov øker betydningen av å kunne ta saker innen landbruk, miljø og teknisk opp til politisk behandling. Arbeidsgruppa anbefaler at LMT opprettholdes

#### **Hovedutvalg for Levekår**

Hovedutvalg for levekår skal dekke et bredt fagområde fra «vugge til grav». Gjennom flere perioder har det vist seg at det har vært vanskelig å få til politisk behandling av saker i Levekår. En av årsakene til dette er at de fleste sakene vil ha en økonomisk konsekvens som i tillegg vil kreve en behandling i Formannskap. Resultatet blir at man i stor grad får orienteringer om planer/prosjekter, uten at man har stor politisk innflytelse. Et flertall i arbeidsgruppa anbefaler at Hovedutvalg for levekår legges ned.

I hovedutvalgsmodellen er det Formannskapet som har innstillingsrett og delvis vedtaksmyndighet i saker som har økonomiske konsekvenser for kommunen. I tillegg er det viktig med en rolleavklaring mellom hovedutvalgene og Formannskapet i forhold til planprosesser. Noe av delegasjonsreglementet tar utgangspunkt i at man før hadde kommunedelplaner innen en rekke sektorer. Dette var planer som det naturlig var hovedutvalgene som behandlet. Nå snakker man stort sett om overordnede planer som Formannskapet har ansvaret for.

Utenom de råd og utvalg som spesifikt er nevnt finnes en rekke råd/utvalg som arbeidsgruppen har vurdert.

- **Ungdomsrådet:**

Alle partiene har sendt inn innspill på at Ungdomsrådet bør bestå som i dag. Ungdomsrådet er en viktig arena for rekruttering til politisk arbeid. Men arbeidsgruppen mener man bør bestrebe seg på at Ungdomsrådet skal bli en arena hvor saker blir tatt opp på ungdommens premisser. Det er viktig at de vedtakene som blir gjort i Ungdomsrådet blir videresendt til kommunestyret. Arbeidsgruppen anbefaler at Ungdomsrådet opprettholdes.

- **Klientutvalget:**

Det har vært lite møter i Klientutvalget de senere årene, og man har ikke hatt møter siden i 2014. Det har kommet forslag om å slå sammen Klientutvalget og Husbankgruppa til et nytt utvalg som også skal ha hånd om barnevernssaker.

Arbeidsgruppa er i mot et slikt utvalg.

Arbeidsgruppa anbefaler at Klientutvalget legges ned.

- **Husbandgruppa:**

Husbandgruppa har en del møter, men erfaringsmessig er de fleste vedtakene i tråd med Rådmannens innstilling. Dagens organisering hindrer en rask og effektiv saksbehandling. Søker er ofte i en kritisk situasjon hvor en rask avklaring i saken er viktig. I dagens organisering må søker ofte vente en tid før saken kommer opp i Husbandgruppa.

Søknader som behandles i Husbandgruppa inneholder mye sensitiv informasjon.

Arbeidsgruppa mener det kan føles som en ekstra belastning for søker at saken tas opp til politisk behandling.

Arbeidsgruppa mener at søker sikres de samme rettighetene som dagens Husbandgruppe gir ved at klageinstans skal behandles i Formannskapet som er klageinstans.

Arbeidsgruppa anbefaler at Husbandgruppa legges ned.

- **Likestillingsutvalget:**

Har ikke møter. Likestillingsarbeidet tas vare på ellers i politikken og i administrasjonen.

Arbeidsgruppa anbefales at Likestillingsutvalget legges ned.

- **Utvalg for Vilt- og fiskeforvaltning:**

Mange oppgaver her anses som ikke å være kommunale oppgaver og kan utføres gjennom storvallene. F.eks bør storvallene organisere at rett avskyting blir gjort i henhold til vedtatte driftsplaner. Vedtak om driftsplaner og fondstildelinger anbefales lagt under LMT. Organisering av fallviltgruppen bør legges under administrasjonen. Arbeidsgruppa anbefales at Utvalg for vilt- og fiskeforvaltning legges ned og at ansvaret for vilt og fiskeforvaltning legges under Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk.

- **Stedsnavsutvalget:**

Dette er et ad hoc utvalg og ble opprettet kun på grunn av kommunens adresseendring prosjekt. Dette prosjektet er snart ferdig og utvalget har ingen funksjon etter endt prosjekt.

Arbeidsgruppa anbefaler at stedsnavnsutvalget legges ned etter at adresseendring prosjekt er avsluttet.

- **Folkevalgtes arbeidsvilkår:**

Arbeidsgruppa for folkevalgtes arbeidsvilkår er en gruppe som består av medlemmer med politisk erfaring.

Arbeidsgruppen mener at det bør ses på om det er flere saker rundt folkevalgtes arbeidsvilkår og politisk organisering som kan behandles i dette utvalget, ikke bare ordførers godtgjøring.

Arbeidsgruppa anbefaler at folkevalgtes arbeidsvilkår opprettholdes.

- **Lønnsutvalget:**

Enighet om at dette består som i dag.

Arbeidsgruppa anbefaler at lønnsutvalget opprettholdes.

### **Ad-hoc utvalg**

I arbeidsgruppa er det diskutert om man i de politiske prosessene skal etablere bruk av ad-hoc utvalg. Tanken er at et slikt utvalg kan gå tidlig inn i saksprosessen og utrede ulike sider med administrativ støtte. Utfordringen med en slik løsning er å avklare rollefordelingen mellom politikere og administrasjon, særlig i forhold til hvem som legger fram saken for kommunestyret. Skal politikere ha en reell påvirkning av saken før den legges fram til politisk behandling, må det være en arbeidsfordeling tilsvarende en komitemodell hvor det er saksordfører/ordfører som legger saken fram til politisk behandling. Samtidig vil Rådmann ha ansvar for at saken blir forsvarlig utredet, og hans syn vil uavhengig av utvalgets behandling/innstilling måtte være en del av saksgrunnlaget. Konsekvensen av dette vil bli at man får et utvalg som i liten grad har politisk påvirkningsmulighet før saken blir lagt fram for kommunestyret, samtidig som det vil kreve mer ressurser fra administrasjonen og betjene et slikt utvalg. Det er også en utfordring at mange av de folkevalgte vil ha lite tid til disposisjon for å sitte i slike utvalg. I følge KS har en del kommuner prøvd løsninger med komiteer/ad-hoc utvalg, men de aller fleste har gått tilbake til utvalgsmodellen.

To-trinns behandling i kommunestyret.

Ved bruk av utvalgsmodellen vil en løsning for å få et bredere engasjement i større saker være og legger opp til en to-trinns behandling av disse i kommunestyret. Første trinn vil være orientering/ bestillinger til administrasjonen. Andre trinn blir en framlegging av saken med vedtak i kommunestyret.

Delegeringsreglementet

I etterkant av vedtak om forandringer i politisk organisering vil delegeringsreglementet måtte gjennomgås og tilpasses den nye organiseringen.

### **Vurdering:**

Etter innspill fra de politiske partiene og de vurderingene som arbeidsgruppa har gjort viser at man bør ta noen grep for å vitalisere det politiske arbeidet i Nordre Land kommune. Som et resultat av dette foreslås det å legge ned følgende utvalg:

Hovedutvalg for Levekår

Klientutvalg

Husbankgruppa

Likestillingsutvalget

Utvalg for Vilt- og fiskeforvaltning

Det har blitt vurdert en løsning hvor man i større grad bruker Ad-hoc utvalg for å sikre politisk medvirkning tidlig i saksprosessen. Dette har blitt problematisert både i forhold til rolleavklaring mellom administrasjonen og politikere. Det er også pekt på utfordringer for

politikere å kunne ta fri for å være med på et ad-hoc arbeid. Til slutt er det sett på som et problem at man fra administrasjonens side vil måtte bruke mer ressurser enn man gjør i dag fordi Rådmannen uavhengig av hvordan man organiserer saksframlegget gjennom et Ad-hoc utvalg vil måtte legge fram et eget forslag i saken. Det er derfor vanskelig å se at en slik arbeidsform vil gi mer politisk medvirkning, men heller låse politikere til saken før det kommer til politisk behandling.

En politisk behandling i to trinn i kommunestyret vil sikre at alle politikerne får den samme informasjonen gjennom felles orientering. Arbeidsformen vil i større grad åpne for at administrasjonen får bestillinger på tilleggsinformasjon/utredninger enn dagens praksis, noe som gir større engasjement i saksbehandlingen. Når en to-trinns behandling skal benyttes og hvem som kan bestille en slik behandling bør diskuteres i forbindelse med delegeringsreglementet.

### **Administrasjonens innstilling:**

Ordfører vil råde kommunestyret til å fatte slikt vedtak:

1. Hovedutvalg for levekår legges ned fra 01.01.17
2. Klientutvalget legges ned fra 01.01.17
3. Husbankgruppa legges ned fra 01.01.17
4. Likestillingsutvalget legges ned fra 01.01.17
5. Utvalget for Vilt- og fiskeforvaltning legges ned fra 01.01.17
6. Administrasjonen legger fram forslag til nytt delegeringsreglement for kommunestyret 20.12.16.
7. Erfaring med nyorganisering evalueres i slutten av valgperioden

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16.11.2016

Ola Tore Dokken  
ordfører

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.11.2016 sak 83/16**

#### **Behandling:**

Forslag fra Mieke Punie på vegne av SV:

*SV vil råde kommunestyret til å fatte slikt vedtak:*

1. *Hovedutvalget for LMT får fra 01.01.2017 ansvar for saker fra utvalget for vilt- og fiskeforvaltning i tillegg til dagens ansvarsområder.*
2. *Hovedutvalget for Levekår får fra 01.01.2017 ansvar for saker fra klientutvalget, likestillingsutvalget og husbankgruppa i tillegg til dagens ansvarsområder.*
3. *Ungdomsrådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne opprettholdes med dagens ansvarsområde.*

Forslag fra Arnfinn Eng (BL) om følgende endring:

*Til tilrådingens pkt. 2 og 3: Disse to punkt erstattes av ett nytt punkt 2, med følgende ordlyd:  
2. Det opprettes et nytt klientutvalg, der saksområdene til det tidligere klientutvalget, og husbankgruppa slås sammen. I tillegg tilføres utvalget saker fra barneverntjenesten jfr. Barnevernsloven § 2-1 tredje ledd. Hvilke sakstyper utvalget skal behandle, fastsettes i delegeringsreglementet*

Forslag fra Marit Midthaugen Rønningen på vegne av Ap:

- *Dagens organisering fortsetter ut kommunestyreperioden.*
- *Likestillingsutvalget og klientutvalg legges ned fra 01.01.17.*
- *Endring av vilt og fiskestellsutvalg.*
- *Delegeringsreglementet bør gjennomgås før endelig vedtak om omorganisering vedtas.*

Forslag fra Trygve Nybakke (Ap):

*Utvalg for vilt og fiskeforvaltning består, men med nytt navn «Viltutvalget»  
Med unntak av dagens organisering kan fondstildelinger legges under LMT, andre oppgaver som bestandsplanlegging og gjennomføring av denne samt møter/kontakt med storvald og jegere blir som før. Viltutvalget vil også være en reserve til fallviltgruppa og stille opp ved tilgitt fellingsløyve av rovvilt fra Fylkesmannen.*

Forslag fra Per Ole Lunde (Sp):

*Gruppa politisk organisering legger frem nytt delegeringsreglement for kommunestyret 20.12.2016.*

Tilleggsforslag fra Per Ole Lunde (Sp):

*Arbeidsgruppa for politisk organisering utvides så alle partiene er representert. Arnfinn Eng velges inn i gruppa politisk organisering.*

Forslag fra Ola Tore Dokken (Sp):

*Erfaring med ny politisk organisering evalueres innen 01.01.2019.*

**Avstemning**

- I. Rønningens forslag falt med 10 mot 16 stemmer.
- II. Punies forslag punkt 2 satt opp mot administrasjonens innstilling punkt 1 falt med 9 mot 17 stemmer.
- III. Engs forslag satt opp mot administrasjonens innstilling punkt 2 og 3 falt med 4 mot 22 stemmer.
- IV. Nybakkes forslag satt opp mot administrasjonens innstilling punkt 5 falt med 10 mot 16 stemmer.
- V. Lundes forslag satt opp mot administrasjonens innstilling punkt 6 enstemmig vedtatt.
- VI. Lundes forslag enstemmig vedtatt.
- VII. Dokkens forslag satt opp mot administrasjonens innstilling punkt 7 enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

1. Hovedutvalg for levekår legges ned fra 01.01.17
2. Klientutvalget legges ned fra 01.01.17
3. Husbankgruppa legges ned fra 01.01.17
4. Likestillingsutvalget legges ned fra 01.01.17
5. Utvalget for Vilt- og fiskeforvaltning legges ned fra 01.01.17
6. Arbeidsgruppa for politisk organisering legger fram forslag til nytt delegeringsreglement for kommunestyret 20.12.16.
7. Erfaring med ny politisk organisering evalueres innen 01.01.2019

Rett utskrift:

7. desember 2016

.....



Lnr.: 14700/16  
Arkivsaksnr.: 16/2355  
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

## DELEGERTE SAKER

- |         |  |           |           |                  |
|---------|--|-----------|-----------|------------------|
| 16/877  | 01.11.2016   | DS 404/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 19/39       |
|         | <b>Byggmester Ove Morten Stabekk</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 19 BNR. 39 OG 41 I NORDRE LAND -<br>IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV<br>TILBYGG TIL ENEBOLIG |           |           |                  |
| 16/1990 | 02.11.2016   | DS 406/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 87/219      |
|         | <b>Byggmester Bjørn Bjørkebakken A/S</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 87, BNR. 219 - BYGGMESTER BJØRN BJØRKEBAKKEN A/S,<br>TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG                   |           |           |                  |
| 13/1342 | 02.11.2016   | DS 407/16 | PLNÆ//FJO | K00              |
|         | <b>Bergfoss AS</b>   |           |           |                  |
|         | OPPRYDDING PÅ BOLIGTOMT PÅ DOKKA   |           |           |                  |
| 16/1717 | 02.11.2016   | DS 408/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 98/18       |
|         | <b>Frode Rundhaug</b>  |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 98 BNR. 18 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV<br>SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER                        |           |           |                  |
| 16/1973 | 02.11.2016   | DS 409/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 148/8       |
|         | <b>SBG Byggprosjekt A/S</b>  |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 148 BNR. 8 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL<br>TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL HOTELLET          |           |           |                  |
| 16/1484 | 03.11.2016   | DS 410/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 72/171      |
|         | <b>Rørlegger Willy Framnes</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 72 BNR. 171 I NORDRE LAND - SØKNAD OM<br>UTSLIPPSTILLATELSE   |           |           |                  |
| 16/1677 | 03.11.2016   | DS 411/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 148/1/26    |
|         | <b>Øyvind Hasvold</b>  |           |           | Søknad innvilget |

GNR. 148 BNR. 1 FNR. 26 I NORDRE LAND - SØKNAD OM  
UTSLIPPSTILLATELSE ROY VONSTETT

- |         |   |           |           |  |
|---------|---|-----------|-----------|--|
| 16/1577 | 03.11.2016  | DS 412/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 80/112<br>Søknad innvilget        |
|         | <b>Rørlegger Øyvind Hasvold</b>   |           |           |  |
|         | GNR. 80 BNR. 112 I NORDRE LAND - SØKNAD OM<br>UTSLIPPSTILLATELSE  |           |           |  |
| 16/1892 | 04.11.2016  | DS 413/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 117/86<br>Søknad innvilget        |
|         | <b>Rørlegger Willy Framnes</b>  |           |           |  |
|         | GNR. 117 BNR. 86 I NORDRE LAND - SØKNAD OM<br>UTSLIPPSTILLATELSE  |           |           |  |
| 08/1231 | 07.11.2016  | DS 414/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 72/148<br>Søknad innvilget        |
|         | <b>Harald Bratteng</b>  |           |           |  |
|         | GNR. 72, BNR. 148 - TORPA BYGG OG MASKIN HARALD BRATTENG,<br>FERDIGATTEST FOR NYBYGG HYTTE              |           |           |  |
| 13/1896 | 08.11.2016  | DS 415/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 27/38<br>Søknad innvilget         |
|         | <b>Egil Berg</b>  |           |           |  |
|         | GNR. 19, BNR. 52 - EGIL BERG, UTSATT FRIST MED TILBAKEFØRING<br>AV VEG TIL OPPRINNELIG TERRENG          |           |           |  |
| 15/2321 | 15.11.2016  | DS 416/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/802 m.fl.<br>Søknad innvilget |
|         | <b>SBG Byggprosjekt AS</b>  |           |           |  |
|         | GNR. 121, BNR. 802 - SBG BYGGPROSJEKT AS, FERDIGATTEST,<br>TILBYGG TIL BONDLIDTORGET                    |           |           |  |
| 16/1412 | 09.11.2016  | DS 417/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 74/28<br>Søknad innvilget         |
|         | <b>Jørgen H. Osmundsen</b>  |           |           |  |
|         | GNR.74 BNR. 28 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN<br>ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV UTHUS          |           |           |  |
| 16/1438 | 11.11.2016  | DS 418/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 67/181<br>Søknad innvilget        |
|         | <b>Sigvartsen DESIGN AS</b>   |           |           |  |
|         | GNR. 67 BNR. 181 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL<br>TILTAK FOR OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG |           |           |  |
| 16/898  | 14.11.2016  | DS 419/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 66/179<br>Søknad innvilget        |
|         | <b>Andreas Bergli</b>   |           |           |  |
|         | GNR. 66, BNR. 179 - ANDREAS BERGLI, FERDIGATTEST FOR TILBYGG<br>TIL FRITIDSBOLIG                        |           |           |  |
| 16/2086 | 14.11.2016  | DS 420/16 | PLNÆ//HAA | GNR. 52/7<br>Søknad innvilget          |
|         | <b>Hallgeir Thorsen</b>   |           |           |  |

GNR. 52 BNR. 7 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING AV  
DRIFTSENHET

- 14/2956 14.11.2016 DS 421/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/1, fnr. 177  
**Tømrer Helge Loeng** Søknad innvilget  
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 177 I NORDRE LAND - ENDRING AV GITT  
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - SAK D-348/14
- 14/3915 15.11.2016 DS 422/16 PLNÆ//HAH GNR. 78/142  
**AGBO Boligprosjektering** Annet forslag vedtatt  
GNR. 78 BNR. 142 I NORDRE LAND - DELING AV TILLEGGSAREAL,  
MINDRE PLANENDRING OG ENDRING AV GITT TILLATELSE I SAK D-  
29/15 VEDR. PLASSERING AV ADKOMSTVEI
- 16/2182 16.11.2016 DS 423/16 PLNÆ//SOF GNR. 80/2, 3  
**Åsta Goplen McKinley Mckee** Søknad innvilget  
ÅSTA GOPLEN MCKINLEY MCKEE, FRADELING AV BEBYGD  
FESTETOMT, GNR. 80, BNR. 2, FNR. 3, SØKNADEN INNVILGET
- 14/484 17.11.2016 DS 424/16 PLNÆ//HAH GNR. 83/65  
**RAM arkitektur AS** Søknad innvilget  
GNR. 83 BNR. 65 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING  
AV 2 TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
- 16/1427 17.11.2016 DS 425/16 PLNÆ//SOF GNR. 36/1  
**Takst Innlandet AS** Søknad innvilget  
GNR. 36 BNR. 1 I NORDRE LAND - REVIDERT  
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG OG  
FASADEENDRING PÅ VÅNINGSHUS
- 14/2456 18.11.2016 DS 426/16 PLNÆ//HAH GNR. 43/41  
**SBG Byggprosjekt AS** Søknad innvilget  
GNR. 43 BNR. 41 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL UTVENDIGE  
ARBEIDER PÅ BOLIG
- 16/2180 18.11.2016 DS 427/16 PLNÆ//SOF GNR. 80/2,16  
**Åsta Goplen McKinley Mckee** Søknad innvilget  
ÅSTA GOPLEN MCKINLEY MCKEE, FRADELING AV BEBYGD  
FESTETOMT, GNR. 80, BNR. 2, FNR. 16, SØKNADEN INNVILGET
- 15/328 18.11.2016 DS 428/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/8  
**SBG Byggprosjekt AS** Søknad innvilget  
GNR. 148 BNR. 8 I NORDRE LAND - NY ENDRING AV ANSVARSRETT  
TIL GITT TILLATELSE - SAK D-81/15
- 16/1903 21.11.2016 DS 429/16 PLNÆ//FJO GNR. 52/39/35  
**Tore Steinar Ljunggren** Søknad innvilget

GNR. 59 BNR. 39 FNR. 35 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE I  
SLUGULIA

|         |  |           |           |                  |
|---------|--|-----------|-----------|------------------|
| 15/3946 | 21.11.2016   | DS 430/16 | PLNÆ//HAA | GNR. 67/3        |
|         | <b>Morten Kjeldsen</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALDELEN FOR FRADELING AV<br>TILLEGGSAREAL GNR. 67 BNR. 3 I NORDRE LAND                           |           |           |                  |
| 14/1233 | 21.11.2016   | DS 431/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 107/35      |
|         | <b>Nordre Land kommune</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 107 BNR. 35 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING AV<br>BYGG  |           |           |                  |
| 16/1984 | 21.11.2016   | DS 432/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 83/18       |
|         | <b>Huldreheimen AS</b>   |           |           | Søknad avslått   |
|         | HULDREHEIMEN AS, GNR. 83, BNR. 18 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM<br>FRADELING AV CA. 300 M2 TILLEGGSAREAL TIL GNR. 83, BNR. 57          |           |           |                  |
| 14/3516 | 22.11.2016   | DS 433/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 83/65       |
|         | <b>August Norge AS</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 83 BNR. 65 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST   |           |           |                  |
| 13/2150 | 22.11.2016   | DS 434/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 77/37       |
|         | <b>Seierhus AS</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 77 BNR. 37 I NORDRE LAND - REVIDERT VEDTAK TIL GITT<br>ENDRINGSTILLATELSE I SAK D-351/16 FOR OPPFØRING AV<br>FRITIDSBOLIG |           |           |                  |
| 14/1071 | 22.11.2016   | DS 435/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/22       |
|         | <b>Anderssen + Fremming AS</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 41 BNR. 318 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE IG-2<br>FOR BYGG 2  |           |           |                  |
| 16/995  | 29.11.2016   | DS 436/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 88/142      |
|         | <b>RUBB AS</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 88 BNR. 142 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING<br>AV LAGERHALL  |           |           |                  |
| 16/2006 | 29.11.2016   | DS 437/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 39/66       |
|         | <b>Håvar Åsengen</b>   |           |           | Søknad innvilget |
|         | GNR. 39 BNR. 66 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN<br>ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV CARPORT                              |           |           |                  |
| 16/833  | 30.11.2016   | DS 438/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 148/1       |
|         | <b>Hønefoss VVS AS</b>   |           |           | Søknad innvilget |

GNR. 148 BNR. 1 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV  
SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER

- 16/1091 30.11.2016 DS 439/16 PLNÆ//FJO GNR. 3/21  
**Rørlegger Øyvind Hasvold AS** Søknad innvilget  
GNR. 3 BNR. 21 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST OG SERVICE-  
AVTALE
- 16/1902 30.11.2016 DS 440/16 PLNÆ//FJO GNR. 66/285  
**Arild Baarlid** Søknad innvilget  
GNR. 66 BNR. 285 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE
- 16/2305 30.11.2016 DS 441/16 PLNÆ//HAH GNR. 39/43 m.fl.  
**Dokka Fasteners AS** Søknad innvilget  
GNR. 39 BNR. 43, 60, 104 OG 113 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL  
TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG AV NY MILJØSTASJON
- 16/2275 30.11.2016 DS 442/16 PLNÆ//FJO GNR. 5/12  
**Viggo Kolstad** Søknad innvilget  
GNR. 5 BNR. 12 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE
- 16/2275 30.11.2016 DS 443/16 PLNÆ//FJO GNR. 5/12  
**Viggo Kolstad** Søknad innvilget  
GNR. 5 BNR. 12 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE
- 16/2230 30.11.2016 DS 444/16 PLNÆ//HAA K01  
**Spåtind Sport Hotel AS**  
MELDING OM VEDTAK - SØKNAD OM MOTORFERDSEL I UTMARK
- 14/3330 01.12.2016 DS 445/16 PLNÆ//FJO GNR. 113/1  
**Øyvind Hasvold** Søknad innvilget  
GNR. 113 BNR. 1 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST  
FJELLTAK/GRUSTAK
- 16/1905 02.12.2016 DS 446/16 PLNÆ//HAH GNR. 58/60  
**Ole Kasper Løkken** Søknad innvilget  
GNR. 58 BNR. 60 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE OG  
FERDIGATTEST TIL REHABILITERING AV PIPE

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. desember 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Liv Furuseth



Lnr.: 14551/16  
Arkivsaksnr.: 16/1293  
Arkivnøkkel.: GNR. 121/37

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum, 2870 Dokka  
Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad, Gamlegutua 18, 2870 Dokka  
Oppland fylkeskommune, postboks 988, 2626 Lillehammer (m/referat forhåndskonferanser)  
Fylkesmannen i Oppland, postboks 987, 2626 Lillehammer (m/referat forhåndskonferanser)

## **GNR. 121, BNR. 37, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN FOR ETABLERING AV 6 NYE BOENHETER**

### **Sammendrag:**

Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum ønsker å utføre rehabilitering, tilbygg og ombygging av eksisterende bolig (som i dag har 2 utleieenheter) til utleiebygg med 4 boenheter, rive eksisterende uthus og oppføre et nytt utleiebygg med 4 boenheter.

Ansvarlig søker for tiltaket, Takst Innlandet AS v/Ole Jonny Kalstad, søker om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka*, pkt. 4.1.1 (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter).

Planlagt utbygging er grundig vurdert av kommunen ved gjennomføring av to forhåndskonferanser med referat. Tiltaket er i tråd med formål i gjeldende planverk. Rådmannen vurderer utbyggingen til ikke å ha negativ virkning for omgivelsene. Estetisk vil det bli en bedre løsning enn dagens situasjon. Utomhusplanen viser i tillegg til parkeringsplasser og adkomst også areal for gangsti til Tonvegen, sykkelparkering, grøntareal/lekeplass og søppelhåndtering. Rådmannen vurderer mottatt utomhusplan og mottatte fasadetegninger som tilfredsstillende i forhold til å innvilge dispensasjon fra plankravet.

Det er stort behov for sentrumsnære leiligheter på Dokka. Storgata 24 har i dag 2 leiligheter som trenger oppgradering. Etter rehabilitering/tilbygg/nybygg får eiendommen totalt 8 boenheter av høy standard.

Nordre Land kommune skal utarbeide ny reguleringsplan for Dokka sentrum. Planprosessen vil bli tidkrevende og en ny reguleringsplan vil trolig ikke være ferdigbehandlet og godkjent før i 2019/2020. Tidspunkt for en ny gjeldende reguleringsplan for området i Dokka sentrum tilsier at en dispensasjon fra plankrav vil være gunstig for utbygger.

Rådmannen råder hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å innvilge søknaden av 15.11.2016 fra Takst Innlandet AS om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens*

*arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka, pkt. 4.1.1* (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter) i forbindelse med planlagt tiltak i Storgata 24. Tiltaket omfatter rehabilitering, tilbygg og ombygging av eksisterende bolig (som i dag har 2 utleieenheter) til utleiebygg med 4 boenheter, rive eksisterende uthus og oppføre et nytt utleiebygg med 4 boenheter.

Begrunnelse:

Hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene.

#### **Vedlegg:**

- Referat fra forhåndskonferanse avholdt 30.06.2016 (gjelder eksisterende bygg).
- Referat fra forhåndskonferanse avholdt 12.09.2016 (gjelder eksisterende og nytt bygg).
- Utomhusplan mottatt 17.11.2016.
- Tegninger mottatt 17.11.2016.

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Søknad av 15.11.2016 (mottatt 17.11.2016), fra Takst Innlandet AS, om dispensasjon fra plankrav.

#### **Saksopplysninger:**

Eiendom: Gnr. 121, bnr. 37  
Adresse: Storgata 24, 2870 Dokka  
Tiltakshaver: Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum  
Ansvarlig søker: Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad

Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum ønsker å utføre rehabilitering, tilbygg og ombygging av eksisterende bolig (som i dag har 2 utleieenheter) til utleiebygg med 4 boenheter, rive eksisterende uthus og oppføre et nytt utleiebygg med 4 boenheter.

Det er avholdt to forhåndskonferanser; den 30.06.2016 vedrørende eksisterende bygg og den 12.09.2016 vedrørende både eksisterende og nytt bygg. Referat fra de to forhåndskonferansene er vedlagt denne saken.

Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad søker i brev av 15.11.2016 (mottatt 17.11.2016) om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka*, pkt. 4.1.1 (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter).

Gjeldende arealplaner for Storgata 24:

- Reguleringsplan: Dokka sentrum. Formål *Boliger med tilhørende anlegg*.
- Kommuneplanens arealdel 2016-2027, fokusområde Dokka. Formål *Kombinert bebyggelse og anlegg*.



## Reguleringsplanen for Dokka sentrum:

Følgende reguleringsbestemmelse gjelder for Storgata 24:

§3

### OMRÅDER FOR BOLIGER

B1 – B11

1. I områdene kan oppføres boliger med inntil 2 etasjer med tillegg av evt. kjeller og loft, samt tilhørende garasje / uthus. Maks. gesimshøyde 7 m, målt i h.h.t 23.121 i Byggeforskrift 1987
2. Før området B8 kan utbygges skal det utarbeides en bebyggelsesplan for dette området som også innbefatter en lekeplass/grøntområde.
3. I forbindelse med byggemelding skal plassering av garasje vises på situasjonskart.
4. Garasje og boder skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialer, form og farge.
5. Skravert felt angir område for bevaringsverdige landskap hvor det ikke gis anledning til terrenginngrep og fjerning av vegetasjon uten etter samråd med Planutvalget.

## Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka:

Storgata 24 ligger i område for kombinert bebyggelse og anlegg, i område avmerket **BFK1** på plankartet.

Bestemmelse 4.4.2 gjelder for Storgata 24:

### ***4.4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)***

#### ***Bolig/forretning/kontor (B/F/K)***

*Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områdereguleringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.*

*For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.*

*Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.*

*Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m<sup>2</sup>.*

*Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.*

Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, **Fokusområde Dokka** sier følgende i pkt. 4.1.1:

*4.1.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)*

*Innenfor fokusområde Dokka skal det utarbeides 4 områdereguleringsplaner (se bestemmelsesområder kapittel 4-7). Foreslått ny arealbruk i arealdelen kan ikke utnyttes før det er utarbeidet ny reguleringsplan.*

*For eksisterende planformål kan tiltak unntas fra plankrav dersom samtlige krav nedenfor er oppfylt:*

- *Tiltaket er i tråd med arealdelen*
- *Tiltaket ikke kommer i konflikt med bevaringsverdige bygg jf. pkt. 2.4 eller ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende bygninger og landskap*
- *Tiltaket er ikke større enn 300 m<sup>2</sup> BRA*
- *Tiltaket omfatter ikke mer enn 2 boenheter*
- *Tiltaket krever ikke dispensasjonsbehandling etter regler i plan og bygningslova*
- *Tiltaket kan sikres infrastruktur som vannforsyning, avløp og adkomst til offentlig veg*

Referat fra forhåndskonferanse den 12.09.2016 sier dette om *Dispensasjon*:

Det kan søkes om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka*, pkt. 4.1.1 (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter).

En dispensasjonssøknad bør inneholde følgende vedlegg:

- *Situasjonsplan med plassering av byggene og utomhusplan som viser avkjøring/adkomst/frisiktsone, parkering, lekeareal og håndtering av søppel.*
- *Fasadene på nybygg skal vises sammen med fasadene til nabobygningene.*

Det må til en høringsrunde til berørte instanser og politisk behandling i kommunen.

For alle avvik fra vedtatte arealplaner, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må det søkes om dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2.

Dispensasjonssøknader skal nabovarsles, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

Dispensasjonssøknad datert 15.11.2016 (mottatt 17.11.2016) sier bl.a. følgende:

### **Bebygd areal.**

På eiendommen er det i dag en 2 mannsbolig som planlegges ombygget til 4 boenheter. I tillegg søkes det om å bygge en tilsvarende bolig med 4 boenheter.

Dette vil føre til fortetting i sentrum hvor det er etterspørsel etter denne type boenheter.

Det er off. vann og avløp på tomten. Eksisterende uthus planlegges revet for å få plass til planlagt ny bolig med 4 boenheter.

### **Parkering.**

På situasjonskart er det tegnet inn 12 biloppstillingsplasser på tilsammen 216 m<sup>2</sup>, med fri sikt til Storgata.

På vedlagte situasjonskart er hensyntatt helse, miljø og sikkerhet i forhold til at biloppstillingsplasser er plassert nærmest utkjøring fra eiendom. Det er tenkt grøntareal og lekeområde mellom boligene og syd på tomten hvor tomten grenser til Tonvegen.

Det er tenkt utgang for gående fra eiendommen til Tonvegen.

Det avsettes 220 m<sup>2</sup> til parkering.

Tomtearealet er 1730 m<sup>2</sup>, bebygd areal vil bli 430 m<sup>2</sup>. Bebygd areal utgjør 24,8 % av tomteareal.

### **§ 11-1. Sikkerhet ved brann**

Boenhetene skal bygges i henhold til TEK10, § 11-1, sikkerhet ved brann og § 11-6, tiltak mot brannspredning mellom byggverk. Det vises til situasjonskart hvor det er 8 meter mellom byggene.

4.1.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1) sier bl.a. at det skal utarbeides reguleringsplan dersom tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter.

Det søkes herved om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan, Jfr. Plan og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2.

Dette begrunnes med at det allerede ligger infrastruktur på tomten og at det vil gi en bedre utnyttelse av tomtearealet.

## **Vurdering:**

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Det er ikke innkommet merknader til de utsendte nabovarslene.

Forhåndskonferansene avholdt den 30.06.2016 og 12.09.2016 har ikke avdekket behov for dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2 for andre forhold enn kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.

Utnyttelse av eiendommen til boligformål er i tråd med både reguleringsplanen for Dokka sentrum og kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka.

Tillatt maksimalt bebygd areal (BYA) er 25 %. Skissert utbygging av Storgata 24 vil ikke komme i konflikt med denne bestemmelsen, se referat fra forhåndskonferanse avholdt 12.09.2016.

Situasjonsplan og fasadetegninger er vedlagt dispensasjonssøknaden. Nytt bygg og eksisterende bygg (etter rehabilitering/tilbygg/ombygging) vil få bortimot identisk utseende. Ansvarlig søker har i epost av 01.12.2016 gitt denne opplysningen: *Vi bruker samme tegningen på begge byggingene i denne fasen vi er i nå.*

## Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Utgangspunktet er at det er et kommunalt ansvar å sørge for å utarbeide reguleringsplaner der dette er bestemt i kommuneplanens arealdel, jf. Pbl. § 11–9 nr. 1, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av tiltak.

Kravet er at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider. Vurderingen av hva som er «større bygge- og anleggsarbeider» må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka, utløses plankrav, jf. Pbl. § 11-9 nr. 1, for omsøkt tiltaket i Storgata 24 fordi tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter.

Dagens situasjon i Storgata 24:

- Eiendommen har bolig har to utleieenheter og et uthus/garasje.
- Eksisterende bolig trenger oppgradering og vedlikehold, både innvendig og utvendig.

Bilder tatt av saksbehandler den 02.12.2016:











Det må vurderes hvilken virkning en utbygging som omsøkt i mottatt dispensasjonssøknad vil ha for omgivelsene.

Estetisk vil det bli en bedre løsning enn dagens situasjon. Eksisterende boligbygg vil få en bedre og mer helhetlig utforming. Dagens uthus, som bærer preg av å være bygd i etapper og da med bl.a. forskjellige takvinkler, vil bli revet og erstattet av et nytt bygg. De to boligbyggene vil få samme utforming og er dermed tilpasset hverandre. De to firemannsboligene vurderes å være godt tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Begge boligbyggene i Storgata 24 vil få adkomst fra Storgata og nabolaget vil ikke bli belastet med økt trafikk. Adkomsten direkte til Storgata for begge boligbyggene er av kommunens avdeling for teknisk drift og eiendom vurdert som den beste løsningen, jf. referat fra forhåndskonferanse avholdt 30.06.2016.

Eksisterende bolig i Storgata 24 er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg som 1 stk. boenhet. Ny bebyggelse/nye boenheter skal tilknyttes det kommunale vann- og avløpsnett. Dette vil utløse tilknytningsavgifter for hver ny boenhet, jf. referat fra forhåndskonferanse avholdt 30.06.2016.

Areal til parkering må avsettes i henhold til bestemmelse B13 med tilhørende tabell 1 *Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser*, i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016-2027.

Del av:

*B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)*

*Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.*

*Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/tilpassede krav.*

*Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstillir minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.*

*Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.*

Del av tabell 1:

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

| Formål  | Biloppstillingsplasser | Pr.                  |
|---|------------------------|----------------------|
| Bolig og fritidsbolig < 60 m <sup>2</sup> bruksareal              | 1                      | Boenhet              |
| Bolig og fritidsbolig >= 60 m <sup>2</sup> bruksareal             | 2                      | Boenhet              |
| Leiligheter   | 1,5                    | Boenhet              |
| Boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester | 1                      | Påbegynte 5. boenhet |

Parkering er vist på utomhusplan mottatt 17.11.2016. Det er inntegnet 12 stk. parkeringsplasser. Det er 1,5 stk. parkeringsplasser pr. leilighet og i tråd med kravet. Minstekrav til dimensjon på parkeringsplasser er i flg. Byggforskserien 312.130: *Parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m.* Inntegnede parkeringsplasser er i tråd med minstekravene.

Ved utarbeidelse av en reguleringsplan som omfatter utbyggingen på eiendommen Storgata 24 er det ingen grunn til å tro at det vil bli stilt andre krav til parkering enn gjeldende krav i B13 i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016-2027. Det er også plass til flere parkeringsplasser på eiendommen. Krav til parkering er ikke en hindring for å gi dispensasjon fra plankravet.

Utomhusplanen mottatt 17.11.2016 viser i tillegg til parkeringsplasser og adkomst også areal for gangsti til Tonvegen, sykkelparkering, grøntareal/lekeplass og søppelhåndtering. Rådmannen vurderer mottatt utomhusplan som tilfredsstillende i forhold til å innvilge dispensasjon fra plankravet.

Støy er omtalt i bestemmelse B18 i kommuneplanens arealdel. Denne sier følgende:

*«Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støyzone. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrides.»*

Det er ikke foretatt støyberegninger langs Storgata, og derfor heller ikke innarbeidet støysoner langs denne i kommuneplanens arealdel. Det er vegeier som har ansvaret for å utføre støyberegninger og levere disse til kommunen. I de tilfeller støyberegninger mangler og det skal gjennomføres tiltak nær en støykilde, må kommunen i forbindelse med byggesaken sørge for at dette blir avklart.



Ut fra trafikkmengde og hastighet ved Storgata 24 antar man at tiltakene ikke vil bli liggende innenfor hverken gul eller rød støysone. Dette må imidlertid avklares sikkert i forbindelse med byggesaken. Nordre Land kommune vil med det første utføre en støyberegning for hele Storgata. Resultat fra denne beregningen vil danne grunnlag for avklaring i forbindelse med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse av tiltaket.

I forbindelse med støvvurderingene i behandlingen av søknaden om dispensasjon fra plankrav legges det vekt på at bygget nærmest Storgata er et eksisterende, bebodd boligbygg med 2 boenheter, dvs. at for dette boligbygget omfatter tiltaket kun utvidelse av boenheter fra 2 stk. til 4 stk. Alle leilighetene i begge leilighetsbyggene har soverom som vender mot nord/bakgård. Det er grøntareal/lekeplass/uteoppholdsareal flere steder på tomta.

Det er stort behov for sentrumsnære leiligheter på Dokka. Storgata 24 har i dag 2 leiligheter som trenger oppgradering. Etter rehabilitering/tilbygg/nybygg får eiendommen totalt 8 boenheter av høy standard.

Nordre Land kommune skal utarbeide ny reguleringsplan for Dokka sentrum. Planprosessen vil bli tidkrevende og en ny reguleringsplan vil trolig ikke være ferdigbehandlet og godkjent før i 2019/2020. Tidspunkt for en ny gjeldende reguleringsplan for området i Dokka sentrum tilsier at en dispensasjon fra plankrav vil være gunstig for utbygger.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningslovens § 19 gis dersom hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene. Nasjonale og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt og kommunen bør ikke innvilge dispensasjon dersom en statlig eller regional berørt myndighet uttaler seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til statlige og regionale myndigheter. Rådmannen vurderer planlagt utbygging av Storgata 24 til å være en sak av lokal karakter og at dispensasjonssøknaden ikke berører statlige og fylkeskommunale myndigheters interesser. Planlagt utbygging er grundig vurdert av kommunen i form to forhåndskonferanser med referat. Tiltaket er i tråd med formål i gjeldende planverk. Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland får tilsendt utskrift av denne saken til orientering.

#### Konklusjon:

Rådmannen råder hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å innvilge søknaden av 15.11.2016 fra Takst Innlandet AS om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka, pkt. 4.1.1* (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter) i forbindelse med planlagt tiltak i Storgata 24. Tiltaket omfatter rehabilitering, tilbygg og ombygging av eksisterende bolig (som i dag har 2 utleieenheter) til utleiebygg med 4 boenheter, rive eksisterende uthus og oppføre et nytt utleiebygg med 4 boenheter.

#### Begrunnelse:

Hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene.

## Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknaden av 15.11.2016 fra Takst Innlandet AS om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i *Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka, pkt. 4.1.1* (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter) i forbindelse med planlagt tiltak i Storgata 24. Tiltaket omfatter rehabilitering, tilbygg og ombygging av eksisterende bolig (som i dag har 2 utleieenheter) til utleiebygg med 4 boenheter, rive eksisterende uthus og oppføre et nytt utleiebygg med 4 boenheter.

### Begrunnelse:

Hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 05.12.2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Sølvi Flobergseter  
byggesaksbehandler



**NORDRE LAND KOMMUNE**  
**PLAN OG NÆRING**

Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad  
Gamlegutua 18

2870 DOKKA

**Saksbehandler:** Sølvi Flobergseter

**Vår ref:** SOF/16/1293/GNR. 121/37

**Deres ref:**

**Dato:** 30.06.2016

## REFERAT FRA FORHÅNSKONFERANSE

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Tiltak</b>                         | Gnr. 121, bnr. 37 – Rehabilitering, tilbygg og ombygging av bolig med to utleieenheter til utleiebygg med 4 stk. leiligheter.<br><br>Takst Innlandet, v/Ole Jonny Kalstad har bedt om forhåndskonferanse for å avklare muligheten for dispensasjon i forhold til krav i TEK10 vedrørende brannkrav, isolasjon og ventilasjon.   |
| <b>Tiltakshaver</b>                   | Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum  |
| <b>Ansvarlig søker</b>                | Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad   |
| <b>Møtested</b>                       | Rådhuset Dokka  |
| <b>Møte dato / tid</b>                | Torsdag 30.06.2016, kl. 1400 - 1530   |
| <b>Tilstede</b>                       | Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad<br>Nordre Land kommune, v/brannsjef Tore Halden<br>Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Hallgeir Hovdet<br>Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Sølvi Flobergseter  |
| <b>Søkers orientering om tiltaket</b> | Boligen er i 2 ½ etasje fra 1913/39 og har i dag to utleieenheter. Det er ønske om ombygging til 4 leiligheter. Eieren, Nordre Land Røde Kors, har hatt en dialog med eiendomsavdelingen i Nordre Land kommune vedrørende samarbeid i forbindelse med utleie av bygget over en 10 årsperiode.<br><br>Det skal utføres rehabilitering med nye vinduer og ytterdører, tilbygg takoverbygg på terrasse mot Storgata og over inngangsparti og takoverbygg på terrasse i gavlvegg mot syd. |

Postadresse:  
Postboks 173  
2882 Dokka

Besøksadresse:  
Storgt. 28  
2870 Dokka

Sentralbord:  
61 11 60 00

Telefaks:  
61 11 60 01

Bankgiro:  
2075 0703152

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no

Foretaksnummer: 861381722

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <p><u>Vedrørende riving:</u><br/>         Utvendig: Ytterkledning og vindsperre rives, eventuell sagflis i bindingsverk fjernes. Ytterdører og vinduer. Yttertak og takrenner. Takoverbygg, vindfang og terrasse i 2. etasje på oversiden. Terrasser mot Storgata og i gavl.<br/>         Eksisterende bærevægger beholdes. Der hvor det lages nye åpninger etableres bæring over disse.</p> <p>Nordre Land kommune har fått kopi av beskrivelse (datert 10.05.2016) av tiltaket som er sendt til utførende firmaer for innhenting av pristilbud.</p>  |
| <p><b>Planstatus / formål</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsplan: Dokka sentrum. Formål <i>Boliger med tilhørende anlegg</i></li> <li>• Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka. Formål <i>Kombinert bebyggelse og anlegg</i></li> </ul>  |
| <p><b>Planbestemmelser</b></p>    | <p><b>Reguleringsplanen for Dokka sentrum.</b></p> <p>Følgende reguleringsbestemmelse gjelder for gnr. 121, bnr. 37:</p> <p><b>§3</b><br/> <b>OMRÅDER FOR BOLIGER</b><br/> <b>B1 – B11</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områdene kan oppføres boliger med inntil 2 etasjer med tillegg av evt. kjeller og loft, samt tilhørende garasje / uthus. Maks. gesimshøyde 7 m, målt i h.h.t 23.121 i Byggeforskrift 1987</li> <li>2. Før området B8 kan utbygges skal det utarbeides en bebyggelsesplan for dette området som også innbefatter en lekeplass/grøntområde.</li> <li>3. I forbindelse med byggemelding skal plassering av garasje vises på situasjonskart.</li> <li>4. Garasje og boder skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialer, form og farge.</li> <li>5. Skravert felt angir område for bevaringsverdige landskap hvor det ikke gis anledning til terrenginngrep og fjerning av vegetasjon uten etter samråd med Planutvalget.</li> </ol> <p><b>Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka.</b></p> <p>Gnr. 121, bnr. 37 ligger i område for kombinert bebyggelse og anlegg, i område avmerket <b>BFK1</b> på plankartet.</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Bestemmelse 4.4.2 gjelder for gnr. 121, bnr. 37:</p> <p><b>4.4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)</b><br/> <b>Bolig/forretning/kontor (B/F/K)</b></p> <p>Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områderegeringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.</p> <p>For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.</p> <p>Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.</p> <p>Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m<sup>2</sup>.</p> <p>Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Planlagt rehabilitering / tilbygg / ombygging er ikke i konflikt med gjeldende arealplaner og det er ikke aktuelt med dispensasjons-søknader i forhold til gjeldende arealplaner med bestemmelser.</p> |
| <p><b>TEK10, kapittel 11, Sikkerhet ved brann</b></p> | <p>Følgende er hentet fra mottatt beskrivelse av 10.05.2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobbel vegg føres gjennom etasjeskiller og helt ut til bindingsverk. Isoleres med Rockwool. 2 lag gips på begge sider av vegg. Samme utførelse i trappegang. Alle sprekker tettes godt med akrylmasse. Byggma huntonit MDF veggplater, perle eller skygge hvit.</li> <li>• Teglsteinspipe i eksisterende bygning, denne skal ikke utbedres, eventuelt kontrolleres av feievesen. Heldekkes over tak. Pipe rehabiliteres innvendig. Røykrør skal fires ned i pipe, luftisoleres.</li> </ul> <p>Det er mottatt tegning som viser brannceller, brannmotstand osv.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Etter tegninger oppføres / ombygges bygget etter gjeldende forskrifter. Alle 4 leiligheter bygges i EI 30 brannceller samt at trapperom bygges som egen branncelle. Brannskille føres opp til takteking. Etter mottatte tegninger er det godkjente rømningsveier fra alle boenhetene. Det forventes at det monteres brannvarsling i alle leiligheter samt i fellesareal etter gjeldende forskrifter og at det plasseres tilstrekkelig med godkjent sløkkeutstyr. Brannslange skal tilkobles i trappeoppgang i hver etasje. Feiervesenet vil kontrollere rehabilitering av skorsteiner og ildsteder før leilighetene blir tatt i bruk. Etter tegninger er avstander til nabobygg innenfor forskrifter.</p>  |
| <p><b>TEK10, kapittel 13, Miljø og helse</b></p> | <p>TEK10, § 13-2 sier følgende om ventilasjon i boenheter:</p> <p><b>§ 13-2. Ventilasjon i boenhet</b></p> <p>(1) Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m<sup>3</sup> pr. time pr. m<sup>2</sup> gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m<sup>3</sup> pr. time pr. m<sup>2</sup> gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Dersom ventilasjon styres etter behov slik at luftmengden reduseres i deler av driftstiden må den forseres i andre perioder slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres i den tiden rommene eller boenheten er i bruk.</p> <p>(2) Soverom skal tilføres minimum 26 m<sup>3</sup> friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk.</p> <p>(3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer 0,7 m<sup>3</sup> friskluft pr. time pr. m<sup>2</sup> gulvareal.</p> <p>(4) Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.</p> <p><b>Veiledning til TEK10, § 13-2</b> sier bl.a. følgende:</p> <p><u>Preaksepterte ytelser</u></p> <p>For å tilfredsstillere kravene til luftkvalitet i § 13-1 og krav til energieffektivitet i kapittel 14 må bolig vanligvis ha installasjoner for balansert ventilasjon. Kryperom og kjeller som ligger delvis over terreng og som ikke har mekanisk ventilasjon må ha ventiler i flere yttervegger slik at kjellerrommet får gjennomtrekk. Har kjeller planløsning som tilsier at den ikke kan ventileres effektivt med ventiler i yttervegger, må den ha mekanisk ventilasjon.</p> <p>Peis og annet åpent ildsted som har behov for rikelig røykavtrekk,</p> |

krever tilførsel av 150-300 m<sup>3</sup> luft pr. time (42-84 l/s) som friskluftkanal direkte til ildstedet.

Rom kan ventileres med lufteventiler og åpningsbare vinduer når uteluftens kvalitet og lokale støyforhold gjør det egnet. Dette forutsetter at boenhetens øvrige ventilasjonsløsning er tilpasset at rommet luftes med ventiler og vinduer. Det er også en forutsetning at energikravene i kapittel 14 er oppfylt. Ved bruksendring i eksisterende bolig gjelder det i visse tilfeller flere unntak fra energikravene i kapittel fjorten, se § 1-2 åttende ledd.

#### Anbefalinger

Balansert ventilasjon vil, med riktig innregulering, bidra til trykknøytrale forhold som effektivt vil bidra til å redusere innstrømming av radon fra grunn. Det anbefales derfor at kjeller også har installasjoner for balansert ventilasjon.

**Plan- og bygningslovens § 31-2, 4. og 5. ledd** sier følgende:

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse vedrørende luftkvalitet og ventilasjon:

Følgende er hentet fra mottatt beskrivelse av 10.05.2016:

Veggventiler alle rom.

Kjøkken ventilator med vifte til yttervegg, eventuelt føres over tak.

Fuktstyrt våtromsvifte på alle våtrom.

Følgende informasjon er mottatt i epost av 29.06.2016:

Avvik på ventilasjon er vegg ventiler naturlig ventilasjon, minst 2 i alle rom, i stedet for ventilasjonanlegg. Kjøkken ventilator ført til yttervegg.

|  | <p>Fuktstyrt våtromsvifte på alle våtrom.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Ansvarlig søker må gi en skriftlig redegjørelse for frisklufttilførsel/luftkvalitet i forhold til kravene i TEK10 § 13-2. Det kan søkes om fritak fra eventuelle avvik i forhold til TEK10 § 13-2. Etter søknad kan det innvilges fritak i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2.</p>  |   |  |   |  |  |        |        |        |       |       |
|--|---|---|--|---|--|--|--------|--------|--------|-------|-------|
| <p><b>TEK10, kapittel 14, Energi</b></p>           | <p>TEK10 sier følgende om minimumskrav:</p> <p>Gjeldende fra 01.01.2016:</p> <p><b>§ 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet</b></p> <p>(1) Følgende verdier skal oppfylles:<br/> <i>Tabell: Minimumskrav</i></p> <table border="1" data-bbox="534 931 1354 1182"> <thead> <tr> <th><i>U-verdi yttervegg<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i></th> <th><i>U-verdi tak<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i></th> <th><i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i></th> <th><i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i></th> <th><i>Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell [luftveksling pr. time]</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≤ 0,22</td> <td>≤ 0,18</td> <td>≤ 0,18</td> <td>≤ 1,2</td> <td>≤ 1,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>01.01.16: Hele kapitlet er revidert og består nå av §§ 14-1 - 14-5. Energikravene som gjelder fra 1. januar 2016 har <b>ett års overgangstid</b>. Det betyr at det fram til 1. januar 2017 kan prosjekteres etter energikravene som gjaldt fram til 1.1.2016.</p> <p>Gjeldende fram til 01.01.2016:</p> | <i>U-verdi yttervegg<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i>                    | <i>U-verdi tak<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i>                               | <i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i> | <i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i> | <i>Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell [luftveksling pr. time]</i> | ≤ 0,22 | ≤ 0,18 | ≤ 0,18 | ≤ 1,2 | ≤ 1,5 |
| <i>U-verdi yttervegg<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i> | <i>U-verdi tak<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i>  | <i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i> | <i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme<br/>[W/(m<sup>2</sup> K)]</i> | <i>Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell [luftveksling pr. time]</i>  |  |  |        |        |        |       |       |
| ≤ 0,22   | ≤ 0,18  | ≤ 0,18  | ≤ 1,2  | ≤ 1,5   |  |  |        |        |        |       |       |



## § 14-5. Minstekrav

(1) Følgende minstekrav skal oppfylles:

Tabell: Minstekrav

| U-verdi yttervegg [W/(m <sup>2</sup> K)] | U-verdi tak [W/(m <sup>2</sup> K)] | U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m <sup>2</sup> K)] | U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme [W/(m <sup>2</sup> K)] | Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling pr. time) |
|--|------------------------------------|---|---|---|
| ≤ 0,22                                   | ≤ 0,18                             | ≤ 0,18  | ≤ 1,6   | ≤ 3,0   |

(2) Rør, utstyr og kanaler knyttet til bygnings varme- og distribusjonssystem skal isoleres for å hindre unødig varmetap.

(3) I tillegg gjelder følgende minstekrav, med unntak for småhus:

- a. U-verdi for glass/vindu/dør inkludert karm/ramme multiplisert med andel vindus- og dørareal av bygningens oppvarmede BRA skal være mindre enn 0,24
- b. Total solfaktor for glass/vindu ( $g_t$ ) skal være mindre enn 0,15 på solbelastet fasade, med mindre det kan dokumenteres at bygningen ikke har kjølebehov.

TEK10, § 14-1 med veiledning sier følgende om mulighetene for unntak fra energikravene for tiltak i eksisterende bygg:

### § 14-1. Generelle krav

(1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.

#### Veiledning til første ledd

Reglene i forskriftens kapittel 14 skal bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning.

For tiltak i eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de relevante energikravene i dette kapitlet. Tiltak i eksisterende bygg omfatter bl.a. tilbygg, påbygg, underbygg og bruksendring. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-2 kan kommunen etter søknad, gi unntak fra tekniske krav på visse vilkår. Dette gjelder ved bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering. Det kan f.eks. være tilfeller der kravene er urimelige sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi.

Ved tilbygg vil bygningens samlede oppvarmede BRA etter utbyggingen være bestemmende for hvilke energikrav som gjelder for tilbygget. Tilsvarende gjelder for påbygg og underbygg samt bruksendring. Kravene gjelder kun for tilbygget, påbygget, underbygget eller bruksendringen.

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Plan- og bygningslovens § 31-2, 4. og 5. ledd</b> sier følgende:</p> <p>Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.</p> <p>For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.</p> <p><u>Ansvarlig søkers redegjørelse vedrørende isolasjon/energikrav:</u></p> <p>Følgende informasjon er mottatt i epost av 29.06.2016:<br/>Isolering er etterisolering på yttervegger, bruker 15 cm isolasjon. Etasjeskiller er antatt 20 cm sagflis/mineralull, monteres 30 millimeter trinnlydplate<br/>Himling antatt 20 cm sagflis/mineralull.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Avvik fra TEK10 på følgende pkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• .Lufttetthet, § 14-3.</li> <li>• .Minstekrav U-verdier, § 14-5.</li> </ul> <p>Ansvarlig søker må redegjøre skriftlig for avvikene i forhold til energikravene i kap. 14 i TEK10. Redegjørelsen må inneholde hvor store avvikene er, tiltak som gjøres for å tilfredsstille kravene på best mulig måte, osv.</p> <p>Etter søknad (med vedlagt redegjørelse som nevnt ovenfor) kan det gis unntak fra energikravene i medhold av VTEK10, § 14-1 og plan- og bygningslovens § 31-2.</p> |
| <p><b>Ansvarsforhold/<br/>kontroll</b></p> | <p>Byggesaksforskriften (SAK10), § 14-2, 1. ledd sier bl.a. dette:</p> <p>Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, når dette arbeidet omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav</p>   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | <p>a eller b, og med lufttetthet i nye boliger.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Det stilles krav til uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområder må ha uavhengig kontroll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuktsikring av våtrom</li> <li>• Lufttetthet</li> </ul> <p>Lufttett må ses i sammenheng med eventuelle avvik i forhold til ventilasjon og energikrav i TEK10, kapittel 13 og 14. Uavhengig kontroll av lufttetthet må utføres for å dokumentere i hvor stor grad energikravene er oppfylt.</p>  |
| <p><b>Dispensasjon</b></p> | <p>Dette tiltaket betinger dispensasjon fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lufttetthet, TEK10, § 14-3.</li> <li>• Minstekrav U-verdier, § 14-5.</li> </ul> <p>Disse dispensasjonene kan behandles/innvilges i medhold av TEK10, § 14-1 med veiledning og plan- og bygningslovens § 31-2.</p> <p>Dette tiltaket betinger dispensasjon fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuelle avvik vedrørende <i>Tilgjengelig boenhet</i>, TEK10, §12-2.</li> </ul> <p>Dispensasjonssøknaden blir behandlet etter plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 eller plan- og bygningslovens § 31-2. Se konklusjonen på side 11 vedrørende «tilgjengelig boenhet».</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:<br/> <i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | bygningmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.   |
| <b>Vann- og avløp</b>  | <p>Boligen, dvs. 1 stk. boenhet, er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.</p> <p>Følgende informasjon er mottatt fra Nordre Land kommune, v/Teknisk drift og eiendom vedrørende hovedombygging:</p> <p><i>Tilknyttingsavgifter må betales for hver ny boenhet.</i></p> <p><i>Her er det snakk om 4 boenheter, altså må det betales tilknyttingsavgift for 3 nye boenheter i henhold til forskrift om kommunale vann og avløpsgebyrer i Nordre Land kommune.</i></p> <p><i>2 leiligheter a 60,5 kvadratmeter blir 40 989 kroner pr stk.</i></p> <p><i>1 leilighet a 70,5 kvadratmeter blir 47 764 kroner.</i></p> <p><i>Totalt det 129 742 kroner i tilknyttingsgebyr.</i></p> <p><i>Hvis leilighetene seksjoneres stilles det krav om at hver leilighet skal ha egen vannmåler. Hvis det blir en eier fortsatt på hele huset, holder det med en vannmåler. Det bør avklares i forhåndskonferansen.</i></p> <p><u>Ansvarlig søker opplyser følgende vedrørende eventuell seksjonering:</u></p> <p>Seksjonering er ukjent for ansvarlig søker.</p> |
| <b>Atkomst</b>   | <p>Dagens adkomst kan brukes. Dette er avklart med Nordre Land kommune, teknisk drift og eiendom, v/Jørn Håvard Øversveen.</p> <p>Biloppstillingsplasser må vises på situasjonskart vedlagt byggesøknaden.</p>   |
| <b>TEK10, kap. 12, Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b> | <p>TEK10, § 12-2 sier følgende om krav til tilgjengelig boenhet:</p> <p><b>§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet</b></p> <p>(1) Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger,</p>   |

gjelder unntaket samlet for bygningene.

Følgende er hentet fra **veiledningen til TEK10, § 12-2:**

Kravet om tilgjengelighet i bygning med boenhet innebærer

- trinnfritt inngangsparti, jf. § 12-4 annet ledd
- fri bredde på 1,5 m i kommunikasjonsveier, jf. § 12-6 fjerde ledd
- trinnfri tilgang til rom og balkong/terrasse, betjening av funksjoner og snuareal i rom (diameter 1,5 m), jf. §§ 12-7 annet ledd, 12-8 første ledd, 12-11 tredje ledd
- fri passasje på 0,9 m til dør og vindu i stue, kjøkken, sove- og arbeidsrom, jf. § 12-7 tredje ledd
- utforming av tilgjengelig bad og toalett, jf. § 12-9 første ledd
- trinnfri tilgang til bod, jf. § 12-10 annet ledd
- høydemål på innkast på felles avfallssystem, jf. § 12-12 annet ledd
- sideplass ved dør og automatisk åpning for tunge dører, jf. § 12-15 fjerde ledd
- utforming og høyde på betjening av styringspanel, håndtak, jf. § 12-21 tredje ledd

I flg. mottatte tegninger er alle 4 leilighetene over 50 m<sup>2</sup> BRA.

### **Konklusjon:**

Alle 4 leilighetene har bruksareal (BRA) over 50 m<sup>2</sup> og krav om tilgjengelig boenhet etter TEK10, § 12-2 er gjeldende for alle 4 leilighetene. Ansvarlig søker lager en bekreftelse / redegjørelse vedrørende leilighetenes oppfyllelse i forhold til TEK10, § 12-2 og de 9 punktene nevnt ovenfor. Denne vedlegges søknaden om byggetillatelse. Det må søkes om dispensasjon for eventuelle avvik. Eventuelle dispensasjoner blir behandlet etter plan og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 eller plan- og bygningslovens § 31-2. Hjemmelen for dispensasjonsbehandlingen vurderes på grunnlag av begrunnelsen i

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | <p>dispensasjonssøknaden.</p> <p>TEK10, § 12-10 sier følgende om bod og oppbevaringsplass:</p> <p><b>§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass</b></p> <p>(1) Boenhet skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv. Følgende skal minst være oppfylt:</p> <p>a) Boenhet skal, i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 m<sup>2</sup> BRA. For 1-roms leiligheter kan innvendig oppbevaringsplass eller bod være 1,5 m<sup>2</sup> BRA eller minimum 2 løpemetere skap. Innvendig oppbevaringsplass eller bod som er i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, skal plasseres internt i boenhet eller internt i bygningen.</p> <p>b) Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m<sup>2</sup> BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For 1-roms leiligheter kan arealet for den enkelte boenhet halveres.</p> <p><u>Ansvarlig søkers redegjørelse vedrørende bod og oppbevaringsplass:</u></p> <p>Alle leilighetene får boder i kjelleren. Disse bodene oppfyller kravene til både innvendig og utvendig bod.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Ingen dispensasjonssøknad vedr. bodplass, § 12-10 i TEK10.</p> |
| <p><b>TEK10, § 13-5, Radon</b></p> | <p>TEK10, § 13-5 sier følgende om radon:</p> <p><b>§ 13-5. Radon</b></p> <p><i>(1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.</i></p> <p><i>Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.</i></p> <p><i>(2) Følgende skal minst være oppfylt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.</i></li> <li><i>2. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.</i></li> </ol> <p><i>(3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at dette er</i></p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><i>unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.</i></p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Siden dette er et eksisterende bygg med kjeller, blir det vanskelig å gjennomføre radonforebyggende tiltak i grunnen. Det settes derfor krav om at det må foretas måling i eksisterende bygg og at det ved for høye verdier må foretas nødvendige tiltak for at radonkonsentrasjonen i innelufta holdes innenfor fastsatt verdi. Dette er spesielt viktig siden det gjelder leiligheter for utleie. Resultat av gjennomført radonmåling skal sendes til bygningsmyndigheten i Nordre Land kommune.</p> |
| <p><b>Eventuelt / uavklarte forhold</b></p> | <p>Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad er i forbindelse med forhåndskonferansen ansvarlig søker for tiltaket. Ved innsending av byggesøknad vil Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad være prosjektleder for tiltaket, må det på plass en ny ansvarlig søker.</p>   |

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.

Dokka, 30.06.2016

Ole Jonny Kalstad  
Takst Innlandet AS

Tore Halden  
byggesaksbehandler

Hallgeir Hovdet  
byggesaksbehandler

Sølvi Flobergseter  
byggesaksbehandler

Kopi til:

Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum, Sollisvingen 28, 2870 Dokka

Nordre Land kommune, Teknisk drift og eiendom, v/Jørn Håvard Øversveen

Nordre Land kommune, v/brannsjef Tore Halden

Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Hallgeir Hovdet

Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Sølvi Flobergseter





**NORDRE LAND KOMMUNE**  
**PLAN OG NÆRING**

Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad  
Gamlegutua 18

2870 DOKKA

*Saksbehandler: Sølvi Flobergseter*

*Vår ref:* SOF/16/1293/GNR. 121/37

*Deres ref:*

*Dato:* 12.09.2016

## REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Det vises til referat fra forhåndskonferanse avholdt den 30.06.2016 vedr. rehabilitering, tilbygg og ombygging av bolig med to utleieenheter til utleiebygg med 4 stk. leiligheter.

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Tiltak</b>          | Gnr. 121, bnr. 37 – Storgata 24<br><br>Takst Innlandet, v/Ole Jonny Kalstad har bedt om forhåndskonferanse for å avklare utnyttingsgrad og muligheter for eiendommen.  |
| <b>Tiltakshaver</b>    | Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum   |
| <b>Ansvarlig søker</b> | Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad  |
| <b>Møtested</b>        | Rådhuset Dokka   |
| <b>Møte dato / tid</b> | Mandag, 12.09.2016, kl. 1230 - 1400  |
| <b>Tilstede</b>        | Takst Innlandet AS, v/Ole Jonny Kalstad<br>Nordre Land Røde Kors, v/Håvard Ødegårdstuen<br>Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Hallgeir Hovdet<br>Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Sølvi Flobergseter |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <p><b>Gjeldende arealplaner</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsplan: Dokka sentrum. Formål <i>Boliger med tilhørende anlegg</i></li> <li>• Kommuneplanens arealdel 2016-2027, fokusområde Dokka. Formål <i>Kombinert bebyggelse og anlegg</i></li> </ul>  |
| <p><b>Planformål</b></p>            | <p><b>Reguleringsplanen for Dokka sentrum.</b></p> <p>Følgende reguleringsbestemmelse gjelder for gnr. 121, bnr. 37:</p> <p><b>§3</b><br/><b>OMRÅDER FOR BOLIGER</b><br/><b>B1 – B11</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områdene kan oppføres boliger med inntil 2 etasjer med tillegg av evt. kjeller og loft, samt tilhørende garasje / uthus. Maks. gesimshøyde 7 m, målt i h.h.t 23.121 i Byggeforskrift 1987</li> <li>2. Før området B8 kan utbygges skal det utarbeides en bebyggelsesplan for dette området som også innbefatter en lekeplass/grøntområde.</li> <li>3. I forbindelse med byggemelding skal plassering av garasje vises på situasjonskart.</li> <li>4. Garasje og boder skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialer, form og farge.</li> <li>5. Skravert felt angir område for bevaringsverdige landskap hvor det ikke gis anledning til terrenginngrep og fjerning av vegetasjon uten etter samråd med Planutvalget.</li> </ol> <p><b>Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka.</b></p> <p>Gnr. 121, bnr. 37 ligger i område for kombinert bebyggelse og anlegg, i område avmerket <b>BFK1</b> på plankartet.</p> <p>Bestemmelse 4.4.2 gjelder for gnr. 121, bnr. 37:</p> <p><b>4.4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)</b><br/><b>Bolig/forretning/kontor (B/F/K)</b></p> <p>Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områdereguleringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.</p> <p>For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.</p> <p>Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større</p> |

ombygginger tilsvarende nybygging.

Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m<sup>2</sup>.

Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.

### Konklusjon:

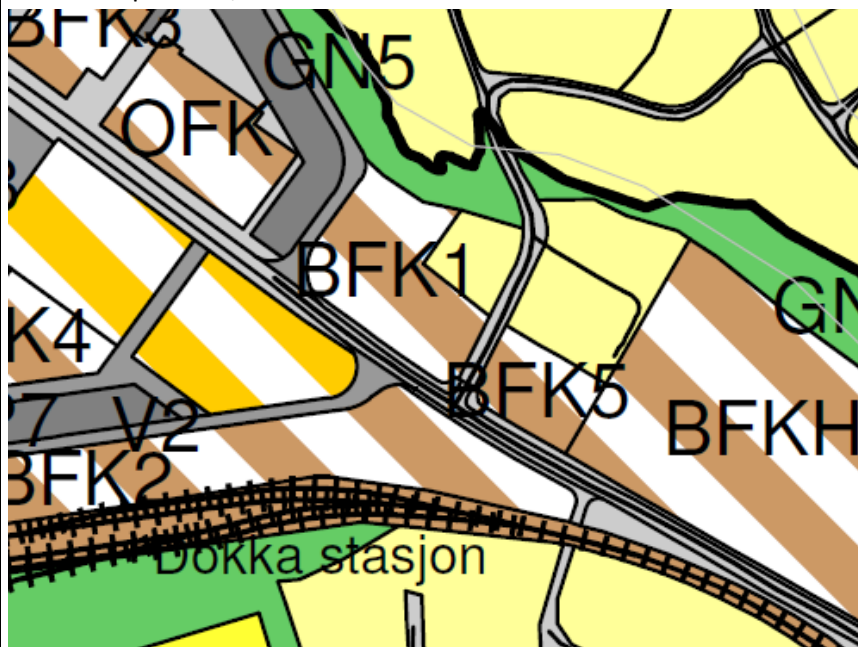
Utnyttelse av eiendommen til boligformål er i tråd med både reguleringsplanen for Dokka sentrum og kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka.

### Plankart

Utsnitt av plankart, reguleringsplan for Dokka sentrum:



Utsnitt av plankart, Fokusområde Dokka:



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <p><b>Plankrav</b></p>             | <p>Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, <b>Fokusområde Dokka</b> sier følgende i pkt. 4.1.1:</p> <p><i>4.1.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)</i></p> <p><i>Innenfor fokusområde Dokka skal det utarbeides 4 områdereguleringsplaner (se bestemmelsesområder kapittel 4-7). Foreslått ny arealbruk i arealdelen kan ikke utnyttes før det er utarbeidet ny reguleringsplan.</i></p> <p><i>For eksisterende planformål kan tiltak unntas fra plankrav dersom samtlige krav nedenfor er oppfylt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tiltaket er i tråd med arealdelen</i></li> <li>• <i>Tiltaket ikke kommer i konflikt med bevaringsverdige bygg jf. pkt. 2.4 eller ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende bygninger og landskap</i></li> <li>• <i>Tiltaket er ikke større enn 300 m2 BRA</i></li> <li>• <i>Tiltaket omfatter ikke mer enn 2 boenheter</i></li> <li>• <i>Tiltaket krever ikke dispensasjonsbehandling etter regler i plan og bygningslova</i></li> <li>• <i>Tiltaket kan sikres infrastruktur som vannforsyning, avløp og adkomst til offentlig veg</i></li> </ul> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Siden tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Det kan søkes om dispensasjon fra plankravet.</p> |
| <p><b>Tillatt bebygd areal</b></p> | <p><b>Reguleringsplanen for Dokka sentrum</b></p> <p>Plankartet sier at BYA = 25 %</p> <p>Reguleringsbestemmelsene for Dokka sentrum, pkt. 2.3 sier følgende:</p> <p><b>2.3 TILLATT BEBYGD AREAL</b></p> <p><i>Tillatt bebygd areal for de enkelte delområder er påført plankartet. Bebygd areal er angitt i % av tomtens netto areal (BYA = %).</i></p>  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | <p><i>Det henvises til kap. 22 i Byggeforskrift 1987.</i></p> <p><i>For den enkelte eiendom innenfor et område kan Planutvalget dispensere fra den angitte utnyttelse. Det forutsettes at det utarbeides bebyggelsesplan ved søknad om dispensasjon.</i></p> <p><b>Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka</b></p> <p>Bestemmelse 4.4.2 (se pkt. om planbestemmelser ovenfor) sier ikke noe om maksimalt tillatt bebygd areal for området BFK1. Plankartet sier heller ikke noe om maksimalt tillatt bebygd areal.</p> <p><b>Konklusjon:</b></p> <p>Maksimalt tillatt bebygd areal for gnr. 121, bnr. 37:<br/> <b>BYA = 25 %</b></p> <p>Areal til parkeringsplasser holdes utenfor da reguleringsplanen for Dokka sentrum er en gammel plan hvor parkeringsareal ikke er beregnet tatt med i maksimalt bebygd areal.</p> <p>Tomteareal: 1730 m<sup>2</sup></p> <div data-bbox="561 1182 1208 1397" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <math display="block">\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal for bebyggelse på en tomt eller byggeområde}}{\text{Tomtearealet}} \times 100</math> </div> <p><b>Maksimalt bebygd areal for gnr. 121, bnr. 37 blir 432,5 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Målt på kart har eksisterende bolig har et bebygd areal på ca. 200 m<sup>2</sup>.</p> |
| <p><b>Parkering</b></p> | <p>Areal til parkering må avsettes i henhold til bestemmelse B13 med tilhørende tabell 1 <i>Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser</i>, i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016-2027.</p> <p>Del av:</p> <p><b>B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)</b></p> <p><i>Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasje plasser),</i></p>   |

*beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.*

*Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/tilpassede krav.*

*Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.*

*Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.*

#### Del av tabell 1:

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

| Formål  | Biloppstillingsplasser | Pr.                  |
|---|------------------------|----------------------|
| Bolig og fritidsbolig < 60 m <sup>2</sup> bruksareal              | 1                      | Boenhet              |
| Bolig og fritidsbolig >= 60 m <sup>2</sup> bruksareal             | 2                      | Boenhet              |
| Leiligheter   | 1,5                    | Boenhet              |
| Boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester | 1                      | Påbegynte 5. boenhet |

1 stk. biloppstillingsplass beregnes til 18 m<sup>2</sup>.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>TEK10, kapittel 11, Sikkerhet ved brann</b></p> | <p>TEK10, § 11-1 sier følgende:</p> <p><b>§ 11-1. Sikkerhet ved brann</b></p> <p>(1) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold.</p> <p>(2) Det skal være tilfredsstillende mulighet for å redde personer og husdyr og for effektiv slukkeinnsats.</p> <p>(3) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten.</p> <p>(4) Byggverk der brann kan utgjøre stor fare for miljøet eller berøre andre vesentlige samfunnsinteresser, skal prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for skade på miljøet eller andre vesentlige samfunnsinteresser blir liten.</p> <p>TEK10, § 11-6, 2. ledd sier følgende:</p> <p><b>§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk</b></p> <p>(2) Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.</p> <p><i>Veiledning til annet ledd:</i><br/>Med lave byggverk menes her byggverk med gesims- eller mønehøyde under 9,0 m. Gesims- eller mønehøyde måles på vegg som vender mot nabobyggverk.</p> |
| <p><b>Dispensasjon</b></p>                            | <p>Det kan søkes om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i <i>Beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2016-2027, Fokusområde Dokka</i>, pkt. 4.1.1 (tiltaket omfatter mer enn 2 boenheter).</p> <p>En dispensasjonssøknad bør inneholde følgende vedlegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situasjonsplan med plassering av byggene og utomhusplan som viser avkjøring/adkomst/frisiktsone, parkering, lekeareal og håndtering av søppel .</li> <li>• Fasadene på nybygg skal vises sammen med fasadene til nabobygningene.</li> </ul>  |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | <p>Det må til en høringsrunde til berørte instanser og politisk behandling i kommunen.</p> <p>For alle avvik fra vedtatte areaplaner, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må det søkes om dispensasjon, jf. Plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2.</p> <p>Dispensasjonssøknader skal nabovarsles, jf. Plan- og bygningslovens § 19-1.</p> |
| <b>Eventuelt / uavklarte forhold</b> |   |

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.

Dokka, 12.09.2016

Ole Jonny Kalstad  
Takst Innlandet AS

Hallgeir Hovdet  
byggesaksbehandler

Håvard Ødegårdstuen  
Nordre Land Røde Kors

Sølvi Flobergseter  
byggesaksbehandler

Kopi til:

Nordre Land Røde Kors, v/Nils Harald Vestrum, Sollisvingen 28, 2870 Dokka

Nordre Land Røde Kors, v/ Håvard Ødegårdstuen

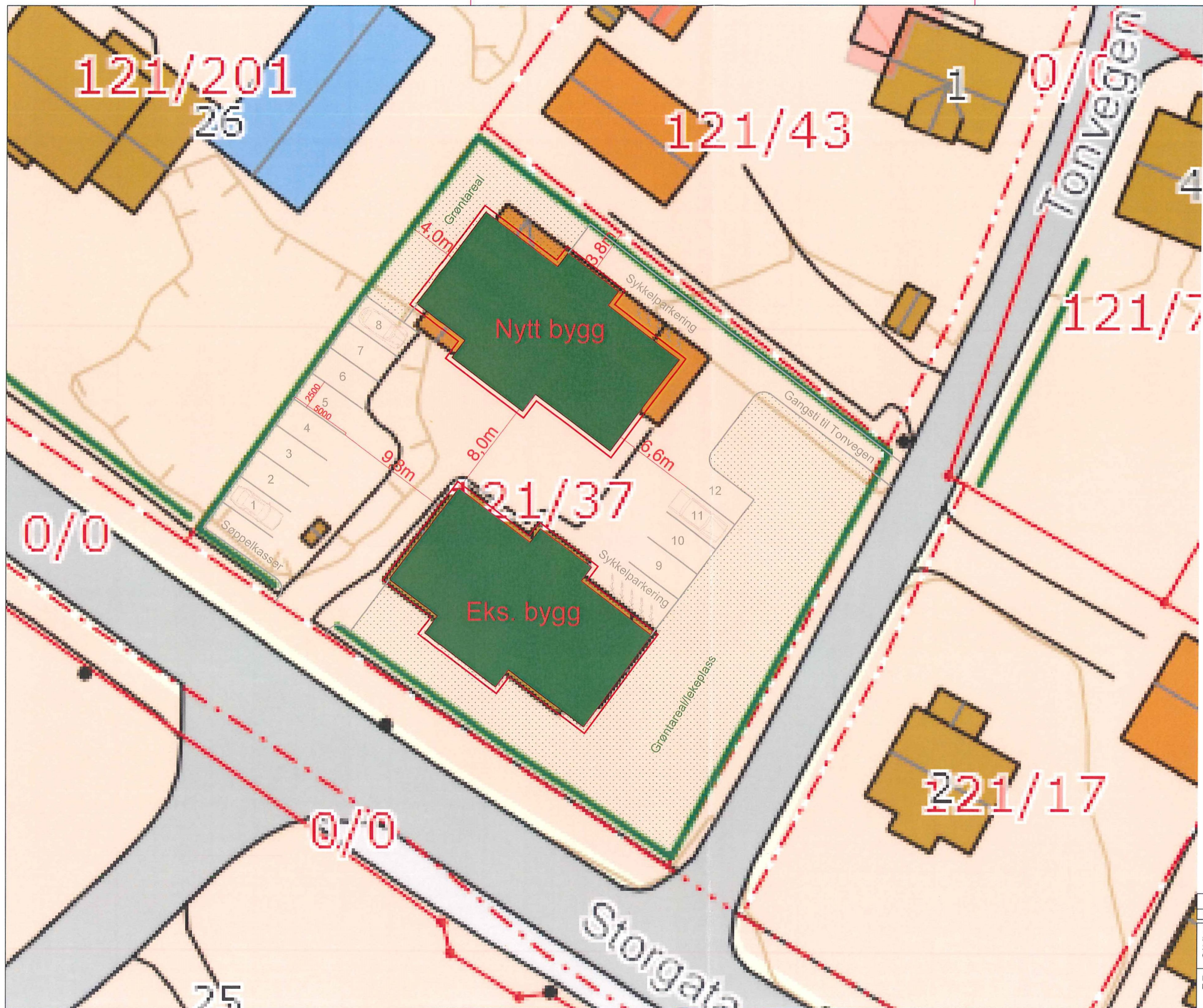
Nordre Land kommune, Teknisk drift og eiendom, v/Jørn Håvard Øversveen

Nordre Land kommune, v/brannsjef Tore Halden

Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Hallgeir Hovdet

Nordre Land kommune, byggesaksavdelingen v/Sølvi Flobergseter



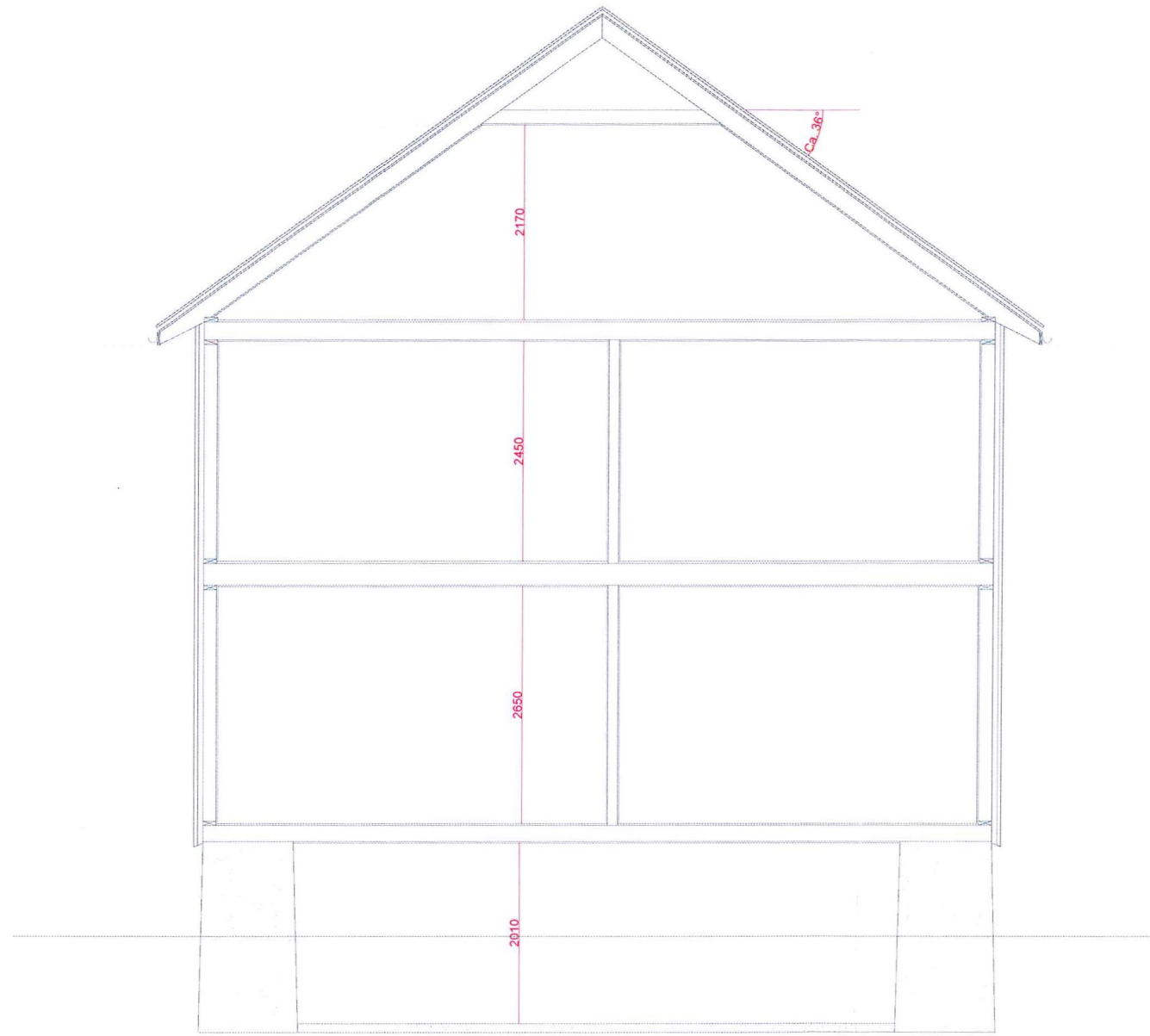


**VEDLEGG**  
**22 NOV. 2016**  
 Saksnr.: 16/1293-5

NB! Avstand til grenser og plassering av eksisterende bygg må kontrollmåles.

|   |                   |  |            |
|---|-------------------|--|------------|
| A   | Forslag           | PAH  | 10.11.2016 |
| Ind.  | Endringen gjelder | Sign.  | Dato       |
| Plan utomhus<br>Storgata 24<br>2870 Dokka.<br>G.nr. 121/B.nr. 37. |                   | Dato: 28.09.2016<br>Mål: A1 1:200 Ref.<br>A3 1:400<br>Tegn. nr.:<br>2016.11.10 |            |
| Byggherre:<br>Nordre Land Røde Kors                               |                   |  |            |





Snitt

VEDLEGG  
 22 NOV. 2016  
 Saksnr.: 16/1293-5

|  |                   |                          |            |
|--|-------------------|--------------------------|------------|
| A  | Forslag           | PAH                      | 10.05.2016 |
| Ind.   | Endringen gjelder | Sign.                    | Dato       |
| Snitt<br>Storgata 24<br>2870 Dokka.<br>G.nr. 121/B.nr. 37. |                   | Dato: 10.05.2016         |            |
|  |                   | Mål: A1 1:50<br>A3 1:100 | Ref: PAH   |
| Byggherre:<br>xx<br>xx<br>xx                               |                   | Tegn. nr.:<br>2016.05.10 |            |



Fasade mot syd/Storgata



Fasade mot vest



Fasade mot øst



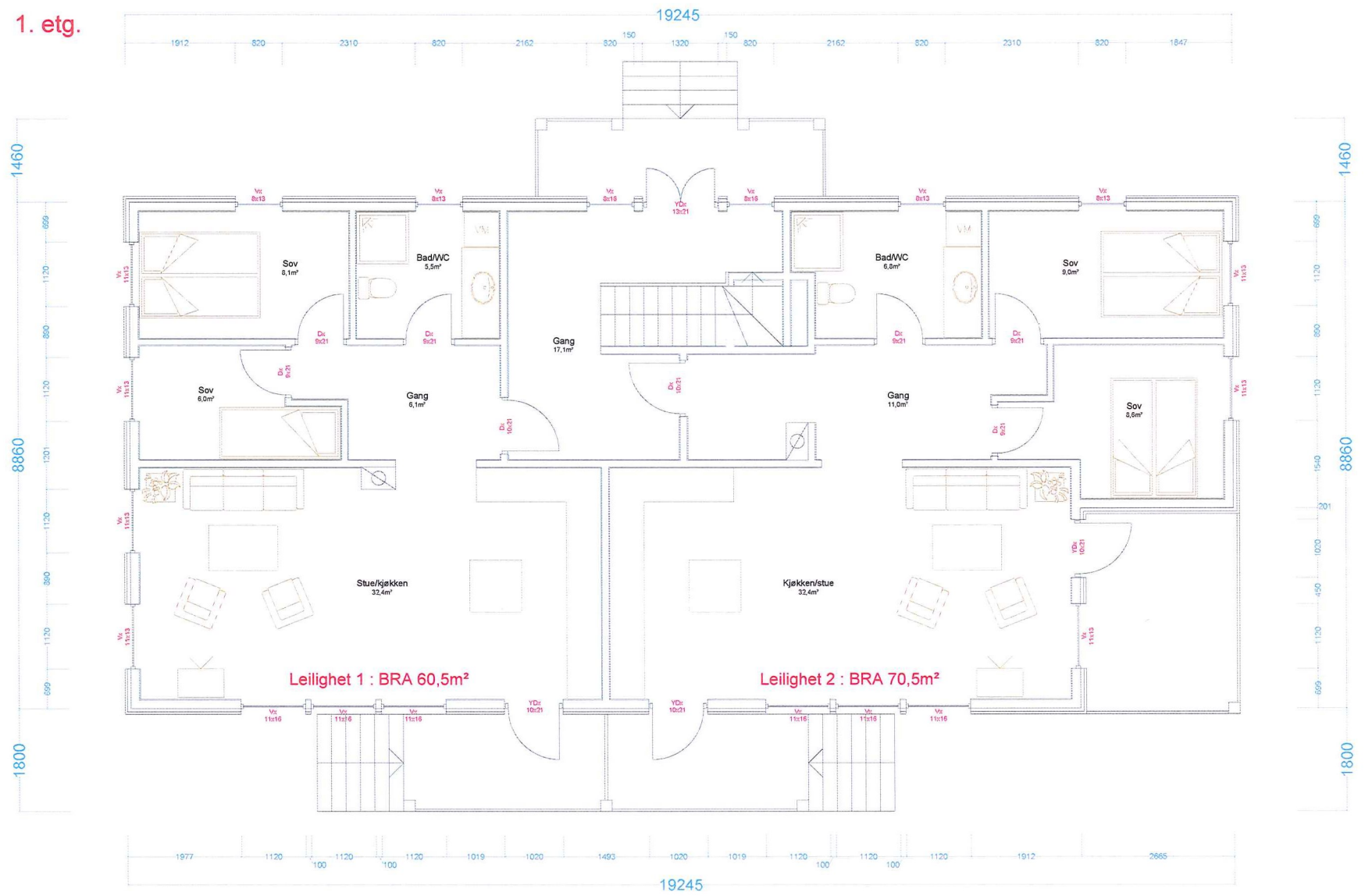
Fasade mot nord/bakgård

**VEDLEGG**  
**22 NOV. 2016**  
 Saksnr.: 16/12935

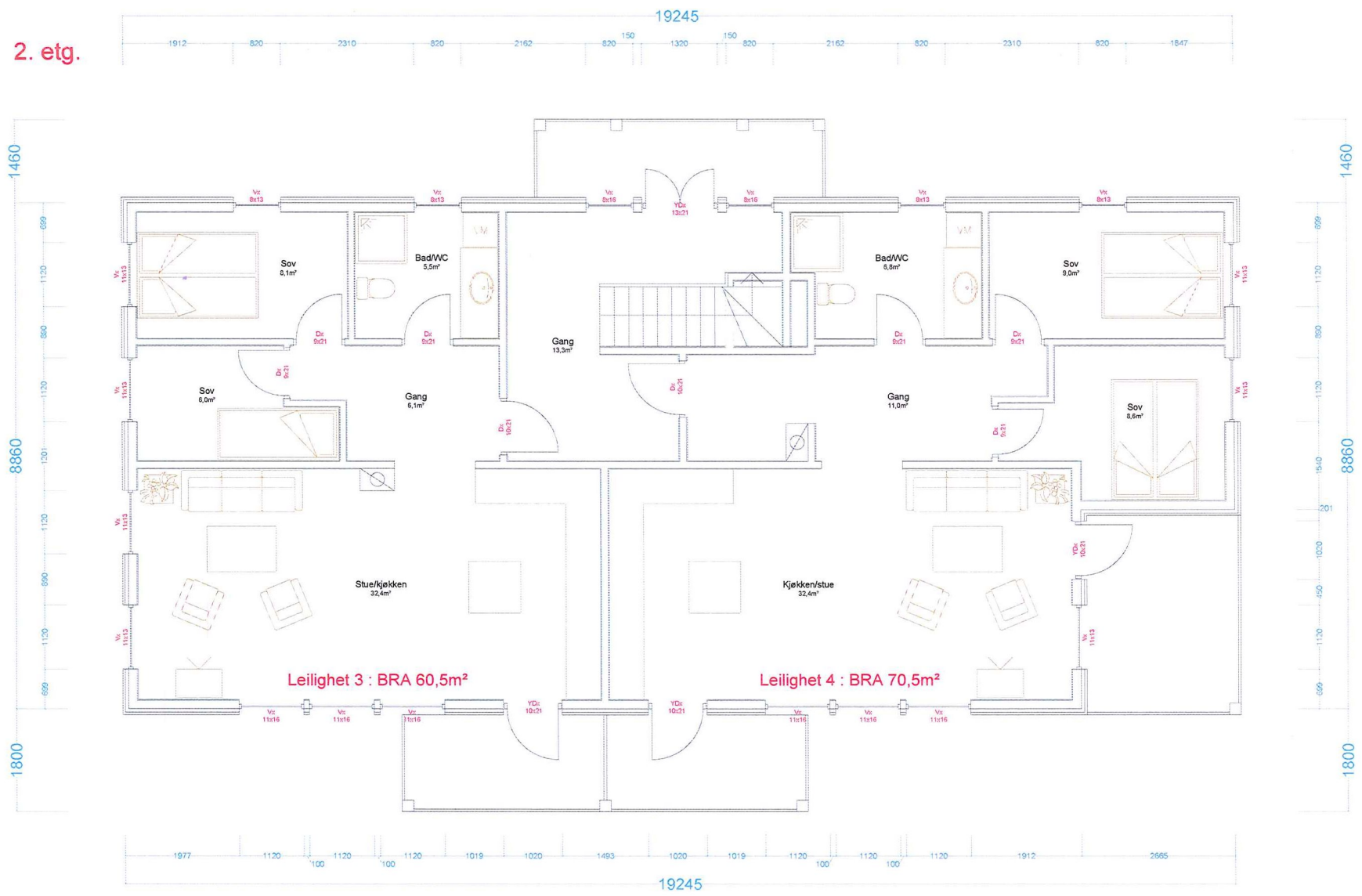
| A   | Forslag           | PAH  | 10.05.2016 |
|---|-------------------|--|------------|
| Ind.  | Endringen gjelder | Sign.  | Dato       |
| <b>Fasader</b><br>Storgata 24<br>2870 Dokka.<br>G.nr. 121/B.nr. 37. |                   | Dato: <b>28.05.2016</b><br>Mål: A1 1:50 Ref:<br>A3 1:100<br>Tegn. nr.:<br>2016.05.28 |            |
| Byggherre:<br>Nordre Land Røde Kors                                 |                   |  |            |



1. etg.



2. etg.



Alle mål må kontrolleres på byggeplass.

**VEDLEGG**  
**22 NOV. 2016**  
 Saksnr.: 16/12925

|  |                   |  |            |
|--|-------------------|--|------------|
| A  | Forslag           | PAH  | 10.05.2016 |
| Ind.   | Endringen gjelder | Sign.  | Dato       |
| <b>Plan</b><br>Storgata 24<br>2870 Dokka.<br>G.nr. 121/B.nr. 37. |                   | Dato: 10.05.2016<br>Mål: A1 1:50 Ref.<br>A3 1:100<br>Tegn. nr.: 2016.05.10 |            |
| Byggherre:   |                   | Nordre Land Røde Kors  |            |

Lnr.: 14203/16  
Arkivsaksnr.: 16/2246  
Arkivnøkkel.: GNR. 69/1,3,5 67/17,68/4

Saksbehandler: SOF

Utskrift til: Ole Edvard Finstuen, Nord-Torpvegen 1323, 2880 Nord-Torpa

## **OLE EDVARD FINSTUEN - SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER TIL FRITIDSBEBYGGELSE, SYNNEFJELL SYD**

### **Sammendrag:**

Ole Edvard Finstuen søker i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) om fradeling av 10 stk. tomter til fritidsformål. Fradelingssøknad mottatt 14.11.2016 omfatter 11 stk. tomter. Antallet tomter ble pr. telefon fra søker den 22.11.2016 redusert til 9 stk.

Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) er ikke en fullstendig søknad og veiledning/informasjon om dette ble gitt skriftlig pr. epost til søkeren den 28.12.2015 og 30.12.2015. Ingen korrespondanse er registrert i tidsrommet mellom kommunens epost av 30.12.2015 og den 14.11.2016 da søknad om fradeling av 11 tomter mottas.

De 9 tomtene ligger innenfor opphevet kommunedelplan for Synnefjell Syd. 8 av tomtene ligger innenfor bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet, opphevet av kommunestyret den 18.10.2016 i sak 69/16. 1 av de 9 tomtene ligger innenfor delområde 9 Slåttenseter, opphevet av kommunestyret den 18.10.2016 i sak 70/16. Ny kommunedelplan for Synnefjell Syd er vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16.

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnefjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

### Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnefjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnefjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

### **Vedlegg:**

Ingen.

## Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) fra Ole Edvard Finstuen.
- Epost av 28.12.2015 fra Nordre Land kommune til Ole Edvard Finstuen.
- Epost av 29.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen til Nordre Land kommune.
- Epost av 30.12.2015 fra Nordre Land kommune til Ole Edvard Finstuen.
- Nordre Land kommunestyre, sak 63/16 av 18.10.2016 (ny kommunedelplan vedtatt).
- Nordre Land kommunestyre, sak 69/16 av 18.10.2016 (bebyggelsesplan opphevet).
- Nordre Land kommunestyre, sak 70/16 av 18.10.2016 (bebyggelsesplan opphevet).
- Fradelingsøknad av 14.11.2016 for 11 stk. tomter (samløsøknad).

## Saksopplysninger:

Den 28.12.2015 mottok Nordre Land kommune brev datert 26.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen. Finstuen søker her om fradeling av 10 stk. tomter. Brevet er slik:

Nordre Land Kommune  
Platt og Noring  
P.b. 1523  
2882 Dokka.

Søknad fradeling flyttetomter på Ems. 67/17 - 68/4 - 69/1-3-5 i N-land.

Underfegnede viser til Kommunedelplan Sjømyr, delområde 3, F24-38

Forøvrig viser til mitt brev fra adv. Kalsnes av 29/1-2015, samt Samtaler Håvard Tellefsen og Ole Tore Dokken, vedr. opphevelse av eksisterende bebyggelsesplaner.

Med Sist nevnte, har vi en dialog om videre samtaler 2016, om saker.

Underfegnede har plukket ut noen tomter som ønskes fradelte:

|           |            |   |
|-----------|------------|---|
| Felf. 28. | Tomt nr. 2 | - 3 - 4   |
| " 27      | " 1        | - 2 <sup>3</sup> - 5 - 6. Vedtak sak. 0092/05. Flyttet til 34 |
| " 34      | " 1        | - 1 - 1   |
| " 38      | " 1        | - 1 - 6   |

Nord Torpa 26/12-2015.  
Nordtorpskin 1523.  
Ole Edvard Finstuen.      Tlf. 93221575.

Nordre Land kommune sender den 28.12.2015 slik svar pr. epost til Ole Edvard Finstuen:  
*Viser til din e-post med søknad om fradeling av tomter.*

*Søknad om fradeling må fremmes på fastlagt skjema og det må sendes nabovarsel. Vedlagt finner du både skjema for fradeling og nabovarsel. Vedlagt søknaden må det også være kart som viser nøyaktig tomten som ønskes fradelt.*

*Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.*

Epost av 29.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen til Nordre Land kommune:

*Hovedbølet grenser inntil tomtene, da trenger vel ikke nabovarsel? Vdr. kart har dere vel kart over min plan. Mvh. Finstuen*

Nordre Land kommune sender den 30.12.2015 sliklydende epost til Finstuen:  
*Jeg har pratet med de som behandler delingssaker og oppmåling her.*

*Du må fylle ut ett skjema for hver tomt.*

*Når det gjelder nabovarsel bør følgende varsles:*

- *Tomt 2 i felt 28 bør varsle eier av 67/245 og 67/170 (samme eier)*
- *Tomt 3 i felt 28 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 4 i felt 28 bør varsle eier av 67/234*
- *Tomt 1 i felt 27 bør varsle eier av 69/50*
- *Tomt 2 i felt 27 bør varsle eier av 69/53 og 69/50*
- *Tomt 3 i felt 27 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 5 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 6 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 1 i felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 6 i felt 38 trenger ikke varsle noen*

*Det kan forekomme feil i kartet som gjør at eksisterende tomter ikke vises. Dersom du vet at noen av de nye tomtene vil grense inntil tomter som vi ikke kjenner til, må også disse varsles. Liste med navn og adresse på eiere er vedlagt.*

*Vedlagt søknaden og nabovarselet må det være et kart som viser tomten du søker om å fradele. Trenger du hjelp med kart kan du komme innom her.*

*Vi registrerer saken inn nå før nyttår, slik at du betaler gebyr etter satsene i 2015.*

Ingen korrespondanse er registrert i tidsrommet mellom kommunens epost av 30.12.2015 og søknad om fradeling av 11 tomter mottas den 14.11.2016.

Den 14.11.2016 mottas 1 stk. samlesøknad for fradeling av følgende 11 tomter:



F28 tomtene 2, 3 og 4 (fra 67/17)  
F34 tomt 1 og ~~2~~ (fra 69/1, 3, 5) (tomt 2 ~~st~~ for 1?)  
F38 tomt 6 (fra 68/4)  
F27 tomtene 1, 2 og ~~3~~ (fra 69/1, 3, 5)  
F27 tomtene 5 og 6 som er flyttet F34 (sak 0095/05)

Pr. telefon den 22.11.2016 har Ole Edvard Finstuen gitt beskjed til kommunens oppmålingsavdeling v/Bøhle om at han trekker søknaden for 2 av tomtene. Disse 2 tomtene er krysset ut med rødt ovenfor. Fradelingssøknaden gjelder derfor 9 stk. tomter.

Fradelingssøknaden gjelder 9 stk. tomter for fritidsbebyggelse som ligger innenfor opphevet kommunedelplan for Synnfjell Syd. Ny kommunedelplan for Synnfjell Syd er vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16. 8 av tomtene ligger innenfor bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet. I sak 69/16 av 18.10.2016 fatter Nordre Land kommunestyre følgende vedtak: *Bebyggelsesplan for delområde 8 «Slåttenseterveg-Abborvatnet» vedtatt 24.6.1997, Planid 19970006, oppheves.*

1 av de 9 tomtene ligger innenfor delområde 9 Slåttenseter. I sak 70/16 av 18.10.2016 fatter Nordre Land kommunestyre følgende vedtak: *Bebyggelsesplan for delområde 9 «Slåttenseter» vedtatt 24.6.1997, Planid 19970001, oppheves.*

De omsøkte 9 tomtene er ikke videreført i gjeldende kommunedelplan for Synnfjell Syd.

### Vurdering:

Det er nylig vedtatt ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Det er i planarbeidet gjort vurderinger i forhold til egnethet for utbygging og vilje til å bidra til gjennomføring av noen fellestiltak som vurderes som nødvendige for utbyggingen.

Finstuens tomter har vært vurdert i forhold til egnethet. Det var vurdert at det er utfordringer knyttet til vegstandard og at det ikke var et samlet ønske blant grunneierne i dette området om videre utbygging. Finstuen har heller ikke deltatt i grunneiersamarbeidet for utbygging av fellestiltakene iht ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. De omsøkte 9 tomtene er derfor ikke videreført fra tidligere kommunedelplan med bebyggelsesplaner.

Det må vurderes om henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan betraktes som en søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen sin fradelingssøknad datert og mottatt 14.11.2016 er innkommet etter at ny kommunedelplan for Synnfjell Syd er vedtatt og bebyggelsesplanene er vedtatt opphevet.

Forvaltningslovens § 11 – Veiledningsplikt sier bl.a. dette:



*Inneholder en henvendelse til et forvaltningsorgan feil, misforståelser, unøyaktigheter eller andre mangler som avsenderen bør rette, skal organet om nødvendig gi beskjed om dette.*

Ole Edvard Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) ble besvart av kommunen samme dag som brevet ble mottatt. Det ble gitt grundig veiledning om mangler ved søknaden og hvordan dette skulle rettes opp. Den 29.12.2015 henvender Finstuen seg til kommunen vedrørende nabovarsling og kart. Finstuen får pr. epost den 30.12.2015 grundig informasjon om nabovarsling og kart. Kommunens veiledningsplikt, forvaltningslovens § 11, er ivaretatt.

Plan- og bygningslovens § 21-2, 1. ledd:

*§ 21-2. Søknad om tillatelse*

*Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker.*

*Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.*

Plan- og bygningslovens § 21-3, 1. ledd:

*§ 21-3. Nabovarsel*

*Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.*

Veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 sier bl.a. dette:

*Det er ikke nødvendig å bruke standardiserte blanketter, men hvis man gir opplysninger i samsvar med standardisert eller elektronisk byggesøknad, er det tilstrekkelig til at kommunen kan behandle søknaden.*

Plan- og bygningslovens § 21-4, 1. ledd sier bl.a. dette:

*§ 21-4. Behandling av søknaden i kommunen*

*Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*

Ole Edvard Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav til søknad om fradeling av tomter, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-2 og 21-3 og veiledning til SAK10, § 5-1. Etterlyst nabovarsling, situasjonskart og søknadsskjema (eller opplysninger i henhold til veiledningen til SAK10, § 5-1) ble mottatt ca. 11 måneder senere og etter at kommunedelplan for Synnfjell Syd med tilhørende bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet og bebyggelsesplan for delområde 9 «Slåttenseter» ble vedtatt opphevet av kommunestyret den 18.10.2016. Ny kommunedelplan for Synnfjell Syd ble vedtatt 18.10.2016.

Plan- og bygningslovens § 21-4, 1. ledd sier at en søknad ikke skal behandles før søknaden er fullstendig. Fullstendig søknad ble mottatt 14.11.2016. Gjeldende bestemmelser for område

på tidspunkt for mottak av fullstendig søknad er kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16. I denne planen inngår ingen av de 9 omsøkte tomtene. Rådmannen viser derfor til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Det anbefales derfor at søknadene avslås.

Dersom Hovedutvalget mener at det er aktuelt å innvilge med bakgrunn i at fradelingssøknadene ble varslet før vedtak av ny kommunedelplan må søknadene behandles som dispensasjonssaker iht ny kommunedelplan. Sakene må da sendes på høring til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune og det må gjøres vurderinger av blant annet tomtenes egnethet.

### **Konklusjon:**

Rådmannen foreslår at Ole Edvard Finstuen sin søknad mottatt 14.11.2016 avslås.

#### **Begrunnelse:**

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør derfor avslås.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

#### **Begrunnelse:**

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 30.11.2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Sølvi Flobergseter  
saksbehandler

Lnr.: 13919/16  
Arkivsaksnr.: 16/1539  
Arkivnøkkel.: K01

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:  
Torpa IL/ Mush Synnfjell v/ Eli Vogt Godager

## **SØKNAD OM MOTORFEDSEL I UTMARK - OPPKJØRING AV HUNDELØYPER MED SNØSCOOTER TORPA IL/ MUSH SYNNFJELL**

### **Sammendrag:**

Torpa IL/ Mush Synnfjell har søkt om motorferdsel i utmark for preparering av hundespannløyper i forbindelse med trening sesongen 2016/2017 og arrangementet MUSH Synnfjell 6.-8. januar.

Løypetraseene vises på kartvedlegg til søknaden og berører tre verneområder innenfor myndighetsområdet til Langsua nasjonalparkstyre.

Rådmannen anbefaler at søknaden innvilges som dispensasjon i henhold til Nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, på visse vilkår.

### **Vedlegg:**

Søknad fra Torpa IL/ Mush Synnfjell, datert 14.08.16  
Vedtak fra Langsua nasjonalparkstyre, datert 12.11.16  
Tilleggsøknad fra Torpa IL/ Mush Synnfjell, datert 04.11.16

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

### **Saksopplysninger:**

Torpa idrettslag/ MUSH Synnfjell søker i brev datert 14.08.16 om dispensasjon for motorferdsel i utmark for oppkjøring og merking av hundeløype for trening og for hundeløpet MUSH Synnfjell som planlegges for ca. 60 hundekjørere 6.- 8. januar 2016.

Nødvendig behov beskrives slik:

- Oppkjøring og merking av løype med stikker når det er tilstrekkelig snø
- Vedlikehold av traseen ved større snøfall eller sterk vind.
- Gjennomkjøring og skilting av traseen i forbindelse med arrangementet MUSH Synnfjell

- Rydding av stikker og annen merking ved avslutning av sesongen.( senest ultimo april, avhengig av snødybde)
- Torpa IL vil føre kjørebok med opplysninger og dato, trase og start/sluttfor hver tur.

Torpa IL har i tilleggssøknad datert 04.11.16, søkt om preparering av en tilleggløype på ca 4 km som vil forbinde løypenettet i Synnfjellet med løypenettet til Valdres trekkhundklubb.

Søknaden har vedlagt kart med påtegnet trase for løypa.

Traseen følger veger, myrer og vann, slik at hogst eller rydding ikke vil være påkrevd.

Søker har lagt ved gps-data for det meste av løypenettet, men noen deler er ikke kjørt enda (nye).

Motorferdselloven med forskrift angir hvilke tilfeller motorferdsel i utmark er tillatt, hvilke uttrykte tilfeller som er kurante etter søknad, og i hvilke tilfeller det må søkes dispensasjon og dokumenteres et særlig behov.

Søknaden blir behandlet som dispensasjon etter nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, hvor kommunestyret eller annet folkevalgt organ, kan gi tillatelse i unntakstilfeller der søkeren påviser et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring, og som ikke kan dekkes på annen måte. Myndigheten kan ikke delegeres til kommunal tjenestemann.

Det må i tillegg søkes særskilt om dispensasjon fra verneforskriftene for motorferdsel innenfor verneområdene for Røssjøen, Skardberget og Storlægeret. Søker oppgir at særskilt søknad for ferdsel innenfor verneområdene allerede er oversendt nasjonalparkstyret.

## **Vurdering:**

### **Lovgrunnlaget:**

Forskriftens dispensasjonsparagraf, § 6, er streng. Følgende betingelser må være oppfylt for at tillatelse skal kunne gis:

- Søkeren må påvise et særlig behov
- Behovet må ikke knytte seg til turkjøring
- Behovet må ikke kunne dekkes på annen måte, og
- Behovet må vurderes mot mulige skader og ulemper ut fra målet om å redusere motorferdselen til et minimum.

Rundskriv T-1/96 Om lov om motorferdsel i utmark og vassdrag gir noen eksempler på formål som kan være unntakstilfeller hvor det kan gis tillatelse etter forskriftens § 6:  
«...Departementet antar også at det vil kunne gis tillatelse til preparering av slike løyper i samband med hundspannskjøring i idrettslig sammenheng, f.eks. enkeltarrangementer av sportslig karakter.»

Forskriftens § 7 gi regler for tillatelser. For alle dispensasjoner etter forskriftens § 6 bør det settes vilkår om at tillatelsen skal gjelde et bestemt tidsrom, og som hovedregel bare for en bestemt eller et bestemt antall turer. Det bør vurderes om det skal fastsettes vilkår som

nærmere regulerer tidspunktet for transporten, f.eks. datoer, bestemte ukedager eller tidsrom på dagen. Det kan settes vilkår om at kjøringen skal følge bestemte løyper eller traseer. Dispensasjon og vilkår må utformes slik at de er kontrollerbare for politi og oppsyn. Tillatelsen skal være skriftlig og skal medbringes under transport, og vises fram på forlangende av politi eller oppsyn.

Motorferdsellovens § 8 angir at ferdsel skal foregå aktsomt og hensynsfullt. Det innebærer at ferdsel ikke skal volde unødig skade på grunn, vegetasjon og dyreliv eller ulempe for andre, og for øvrig ikke unødig forstyrre eller forurene miljøet.

Etter motorferdsellovens § 10 innskrenker ikke loven den adgang grunneier og bruker har til å forby eller begrense motorferdsel på egen eiendom. Det vil utfra dette være nødvendig å innhente grunneiers samtykke til motorferdselen.

### **Vurdering av søknaden:**

Torpa ILs søknad om motorferdsel i utmark oppfyller etter rådmannens mening betingelsene etter nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6. Søkeren har påvist et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring, og som ikke kan dekkes på annen måte. Selv om Rundskriv T-1/96 i hovedsak knytter dispensasjonsvurderingen til preparering av hundespanssløyper i *idrettslig sammenheng*, f.eks. enkeltarrangementer av sportslig karakter, mener rådmannen at tillatelsen også bør gjelde for preparering av treningsløyper. Det er kjent at det er et aktivt hundekjøringsmiljø i området, med noen av Norges beste hundekjørere, som trener for og deltar i flere av de store sledehundløpene som arrangeres. Denne aktiviteten mener rådmannen klart inngår i definisjonen *idrettslig sammenheng*.

Ferdselen skal følge utvalgte traseer som er avmerket på kart vedlagt søknaden. Løypene er utprøvd tidligere år, med noen justeringer. Løypetraseene er kjørt eller blir kjørt med GPS.

Preparering skal kun skje når snøforholdene er gode nok til å unngå spor i terrenget. Ellers støtter kommunen seg til vurderingene gjort av Langsua nasjonalparkstyre og vilkårene for ferdsel innenfor verneområdene.

### **Vurdering ihht. naturmangfoldloven §§ 8-12:**

Den omsøkte aktiviteten skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12: Det er ikke kjent naturverdier som vil kunne være skadelidende ved den omsøkte motorferdselen, og kunnskapsgrunnlaget i så henseende vurderes som tilstrekkelig, jf. nml §§ 8 og 9. Det søkes om svært begrenset omfang av motorferdsel, men sammen med hundekjøringsaktiviteten utgjør dette en noe større belastning på økosystemet. Begrensning i antall deltakere i hundeløp, oppsamling av søppel og innsamling av merking, samt at det ikke skal kjøres snøscooter annet enn når det er godt med snø, gjør at belastningen ikke anses som unødig stor, jf. nml § 10. Ut fra dette anses vurderinger ihht nml § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) som lite relevant. Det skal benyttes snøscooter på godt snødekt mark slik at det ikke settes spor i terrenget, jf. nml § 12.

### **Vurdering og vedtak fra Langsua nasjonalparkstyre:**

Langsua nasjonalparkstyre har behandlet søknaden om ferdsel innenfor verneområdene, og har gitt vedtak med kopi til kommunen, datert 12.11.16.

Nasjonalparkstyret har vurdert søknaden slik:

*Friluftsliv er i utgangspunktet ikke en del av formålet i verneformen naturreservat, men det er gjennom verneplanprosessen likevel tatt hensyn til friluftsliv i forskriftene. I landskapsvernområder er et enkelt og naturvennlig friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging en del av verneformålet.*

*Det finnes derfor hjemler i forskriftene for å tillate sledehundløyper og sledehundløp i disse verneområdene. Å tillate dette er derfor ikke i strid med verneformålet.*

*Godkjente traséer for sledehundløyper gjennom verneområdene er et tema i forvaltningsplanen og har vært vurdert gjennom flere år. Torpa IL har dessuten allerede en gyldig dispensasjon for kommende sesong, men har altså valgt å endre traséen noe i forhold til dispensasjonen som allerede er gitt.*

*Kunnskapen om verneverdiene i området og sårbarhet for forstyrrelser er tilstrekkelig til å vurdere saken, jf. naturmangfoldloven (nml) §§ 8 og 9. Før MUSH Synnffell 2015 ba nasjonalparkstyret om at en mindre sårbar løypetrasé gjennom Skardberga skulle velges for fremtiden av hensyn til sårbart dyreliv. Løypa er nå flyttet i tråd med våre anbefalinger.*

*Sledehundløypene til Torpa IL vil nå følge Vestfjellvegen gjennom Oppsjømyra NR og Storlægeret Landskapsvernområde fram til Lundsetra. Deretter følger løypa bilveien til Gardsetra, og deler seg mot syd og vest derfra korte strekninger gjennom reservatet. Den siste strekningen ut i terrenget er uendret fra siste år. Denne løypetraséen anser vi som svært robust og lite forstyrrende, da den går på snødekt veg nesten hele strekningen. Strekningen er også i stor grad sammenfallende med godkjent trasé for hundeløpet Gausdal maraton og godkjente traséer for hundekjøring som binder sammen Valdres, Nordre Land og Gausdal. På disse strekningene krever vi at man bruker samme løype for både trening og løpene MUSH Synnffell og Gausdal Maraton, og ikke kjører opp parallelle spor.*

*Ut fra dette mener vi at verken arrangementet MUSH Synnffell eller treningskjøring med hundespenn langs den omsøkte løypa vil føre til at samlet belastning på økosystemet blir for stor, jf. § 10 i naturmangfoldloven.*

*Bruk av snøskuter er velegnet til preparering, under vilkår om at det bare skjer på godt snødekt mark, slik at det ikke lages varige spor i terrenget, jf. nml § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

*Nml. § 11 om dekning av kostnadene ved miljøforringelse anses da ikke ha relevans i denne saken.*

*Løypene kan prepareres med motorkjøretøy fram til 10. april. Merkingen skal fjernes før utgangen av sesongen. Ut fra dette mener vi at preparering og merking av sledehundløypene ikke bidrar til at samlet belastning på økosystemet blir for stor, jf. § 10 i naturmangfoldloven.*

*Langsua nasjonalparkstyre gir Torpa idrettslag tillatelse til følgende i Skardberga naturreservat, Oppsjømyra naturreservat og Storlægeret landskapsvernområde:*

- 1. Merking og preparering av sledehundløyper med snøskuter i vintersesongen 2016/2017, som vist på kartet i dispensasjonen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i verneforskriften for Skardberga NR § 7 f) og t), for Oppsjømyra NR § 7 i) og w), og for Storlægeret LVO § 3 pkt. 6.3 m).*

2. Gjennomføring av arrangementet MUSH Synn fjell, 6.-8. jan. 2017, langs hundekjøringsløypene som nevnt i pkt. 1. Dispensasjonen fra arrangementsforbudet i naturreservatene (verneforskriftene §3) er gitt med hjemmel i verneforskriftenes §7 om anledning til å dispensere for avgrenset bruk i samband med arrangement. Dispensasjonen for Storlægeret landskapsvernområde er gitt med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt. 5.2.

Følgende vilkår gjelder:

- Løypeprepareringen skal skje med snøskuter, holdes på et minimum og skal skje på godt snødekt mark slik at det ikke lages varige spor i terrenget.
- Løypeprepareringen skal kun skje på løypene avmerket med blått på kartet, og der traséene for MUSH Synn fjell, Gausdal Maraton og treningsløype for hundekjøring sammenfaller, skal dette være en og samme løype.
- Det skal ikke prepareres etter 10. april og etter det skal også all merking fjernes.
- Løpet MUSH Synn fjell kan gjennomføres langs løypene vist i kartet.
- Det kan kjøres inntil 3 turer med én snøskuter med jernslådd i forkant av løpet, for å lage en god såle, samt én følgeskuter gjennom traseen tur/retur under løpet.
- Ev. midlertidig merking (skilt) og søppel må fjernes fra løypa snarest mulig og senest innen én uke etter løpet.
- Det skal føres kjørebok med opplysninger om dato, samt klokkeslett for start og slutt på hver tur. Dato og klokkeslett ved start skal føres inn ved start. Både kjørebok og denne tillatelsen skal bringes med under kjøring og vises til ansvarlig oppsyn på forlangende. Kjøreboka for sledehundløpet skal sendes Langsua nasjonalparkstyre etter gjennomført arrangement og senest 1. februar 2017. Kjørebok for løypepreparering for øvrig skal sendes til de berørte kommuner etter endt sesong, senest 1. juni.
- Det skal sendes melding til Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev (951 65 085) for hver tur.
- Det skal sendes GPS-spor av løypa for MUSH Synn fjell til Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev (951 65 085), så snart den blir oppkjørt.
- Det skal sendes GPS-spor av løypa for MUSH Synn fjell til Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev så snart den blir oppkjørt.

Med bakgrunn i dette mener rådmannen det kan gis dispensasjon til motorferdsel i utmark for preparering og vedlikehold av hundespanssløype på visse vilkår.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av § 6 i nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag, gis Torpa IL tillatelse til motorferdsel i utmark for bruk av snøscooter i forbindelse med preparering og stikking/ kontroll av hundespanssløype til trening, og i forbindelse med arrangementet Mush Synn fjell 2017, på følgende vilkår:

1. Løypeprepareringen skal skje med snøskuter, holdes på et minimum og skal skje på godt snødekt mark slik at det ikke lages varige spor i terrenget. Ferdselen skal i alle tilfelle foregå aktsomt og hensynsfullt.
2. Løypeprepareringen skal kun skje på løypene avmerket med svart og rødt på kartvedlegget til søknaden, og der traseene for MUSH Synn fjell, Gausdal Maraton og treningsløype for hundekjøring sammenfaller, skal dette være en og samme løype.
3. Det skal ikke prepareres etter 10. april, og da skal også all merking være fjernet.
4. Løpet MUSH Synn fjell skal følge traseen avmerket med svart på kartvedlegg til søknaden.



5. Det kan kjøres inntil 3 turer med en snøskuter med jernslådd bak i forkant av løpet, for å lage en god såle, samt en følgeskuter gjennom traseen tur/ retur under løpet.
6. Ev. merking/ skilt og søppel må fjernes fra løypa snarest mulig og senest innen en uke etter løpet.
7. Det skal føres kjørebok med opplysninger om dato, samt klokkeslett for start og slutt på hver tur. Dato og klokkeslett ved start skal føres inn ved start. Både kjørebok og denne tillatelsen skal bringes med under kjøring og vises til ansvarlig oppsyn på forlangende. Kjørebok sendes Nordre Land kommune innen 30.april 2017. Det skal sendes melding til Statens naturoppsyn før hver tur.
8. Det skal sendes GPS-spor av løypa for MUSH Synnfjell til Nordre Land kommune så snart den blir oppkjørt.
9. Tillatelsen innskrenker ikke den adgang grunneier og bruker har til å forby eller begrense motorferdsel på egen eiendom, jf. motorferdsellovens § 10.

Vedtaket er i tråd med vedtak fattet av Langsua nasjonalparkstyre for ferdsel innenfor verneområdene Storlægeret landskapsvernområde, Skardberga naturreservat og Røssjøen naturreservat.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. desember 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig



Torpa Idrettslag - MUSH Synnfjell

[www.mushsynnfjell.no](http://www.mushsynnfjell.no)

v/Eli Vogt Godager

[elivg@online.no](mailto:elivg@online.no)

mobil 95 93 65 83

Til **Nordre Land kommune**  
**Plan og næring**

[postmottak@nordre-land.kommune.no](mailto:postmottak@nordre-land.kommune.no)

Nord Torpa 14.08.16

## **Søknad om oppkjøring av hundeløyper og gjennomføring av arrangementet MUSH Synnfjell 2017**

Torpa IL/MUSH Synnfjell sender med dette inn søknad om bruk av snøscooter for oppkjøring av hundeløyper både til bruk for trening og for bruk under løpet MUSH Synnfjell 2017 (06 – 08.01.17).

Søknad vil også bli sendt Nasjonalparkstyret vedrørende snøscooterkjøring i vernede områder (Langsua), samt Gausdal kommune om oppkjøring av løyper der.

**Se vedlegg 1 for kart med inntegnet trasé og vedlagt GPS-fil (mail) for beskrivelse av løypa som ønskes kjørt under MUSH Synnfjell. Denne brukes også til trening.**

Mindre justeringer vil kunne forekomme avhengig av snøforhold. Ved store avvik sendes ny søknad.

Av vernede områder er løypa kun innom Langsua.

Det legges selvsagt opp til minst mulig kjøring med snøscooter i traseen, men følgende vil være nødvendig:

- Oppkjøring og merking av løype med stikker så fort snødybden gjør det forsvarlig (godt snødekt mark).
- Vedlikehold av traseen ved større snøfall eller sterk vind.
- Gjennomkjøring (og skilting) av traseen i forbindelse med MUSH Synnfjell.
- Rydding av stikker og annen merking ved avslutning av sesongen (senest ultimo april, avhengig av snødybde).
- Torpa IL vil føre kjørebok med opplysninger og dato, trasé og start/slutt for hver tur.

Traseen vil følge veier, myrer og vann, slik at hogst og rydding ikke vil være påkrevd.

**All ferdsel vil ta hensyn til dyreliv i området og vi vil alltid søke å unngå å gjøre skade på naturen.**

## **Tilførselsløyper for lokale hundekjørere**

Torpa IL søker også om tillatelse til oppkjøring av trasé i vedlegg 2 med snøscooter, i tillegg til de traséer det søkes om i forbindelse med MUSH Synnfjell.

To-tre lokale hundekjørere har behov for å ha en trasé fra sine bosteder og opp til der den ordinære hundeløypa går. Løypa er tegnet inn i de vedlagte kartene. Alle grunneiere er forespurt og har gitt tillatelse til at det kjøres opp hundeløyper på deres grunn.

### **Om MUSH Synnfjell 2017 – 06. – 08.01.17**

MUSH Synnfjell arrangeres i 2017 for femte gang. Løpet vil ha ca 60 deltakende hundespenn, med et fritt antall hunder. Antallet deltakende spenn er satt noe ned ift til tidligere år, for å sikre gode forhold for alle under starten i slalåmbakken ved Spåtind Sport Hotell og for å sikre at ut og innkjøring ved de tre sjekkpunktene foregår smertefritt.

Starten går ved Spåtind Sport hotell med et stort antall tilskuere og høy stemning. Løpet i 2016 hadde om lag 3000 tilskuere ved start.

Løpet har to sjekkpunkter, ett ved Halden (Nord Torpa), ett ved Fløyterdammen (Dokksfløy). Ved sjekkpunkt Halden blir det lagt til rette for publikum med parkering og servering, ved de to andre er det kun tilgang til vann til hundene, bål og kaffe for kjørerne.

Ved sjekkpunkt Halden vil det være høy aktivitet og mange mennesker. Erfaring viser også at det langs den øvrige løypa er liv og røre for mange interesserte, både hyttefolk, andre tilreisende og fastboende.

Løpet er terminfestet i Norges hundekjørerforbund.

*Torpa IL håper på en positiv behandling av søknaden og vil selvsagt rette oss etter de anvisninger som blir gitt for kjøring.*

Kontaktperson for spørsmål knyttet til kart og løyper er Knut Bratlien, mobil 959 60 375.

Med vennlig hilsen

/s./

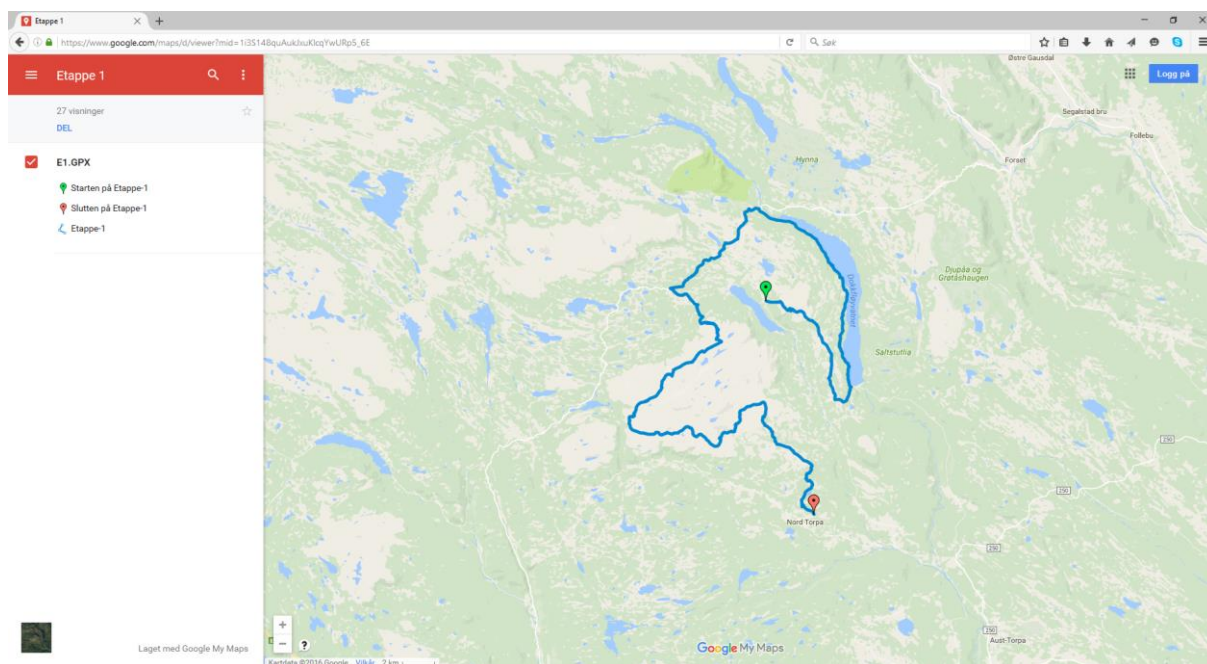
Eli Vogt Godager

mobil 95 93 65 83

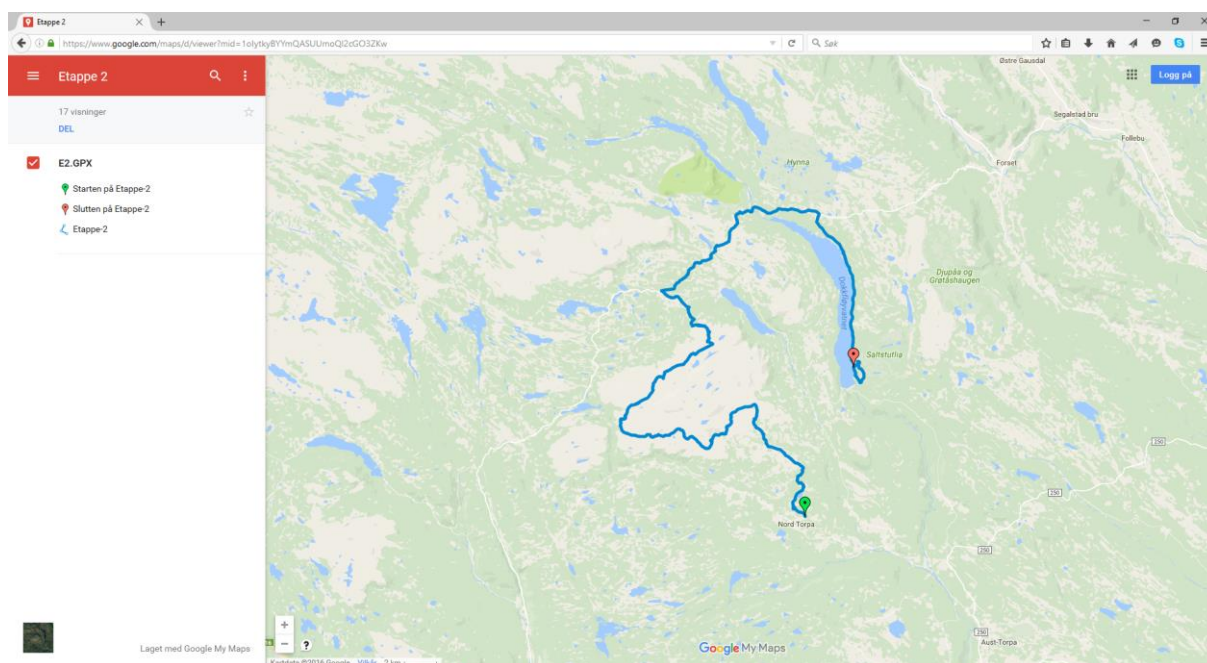
[elivg@online.no](mailto:elivg@online.no)

# Vedlegg 1 – MUSH Synnfjell 2017

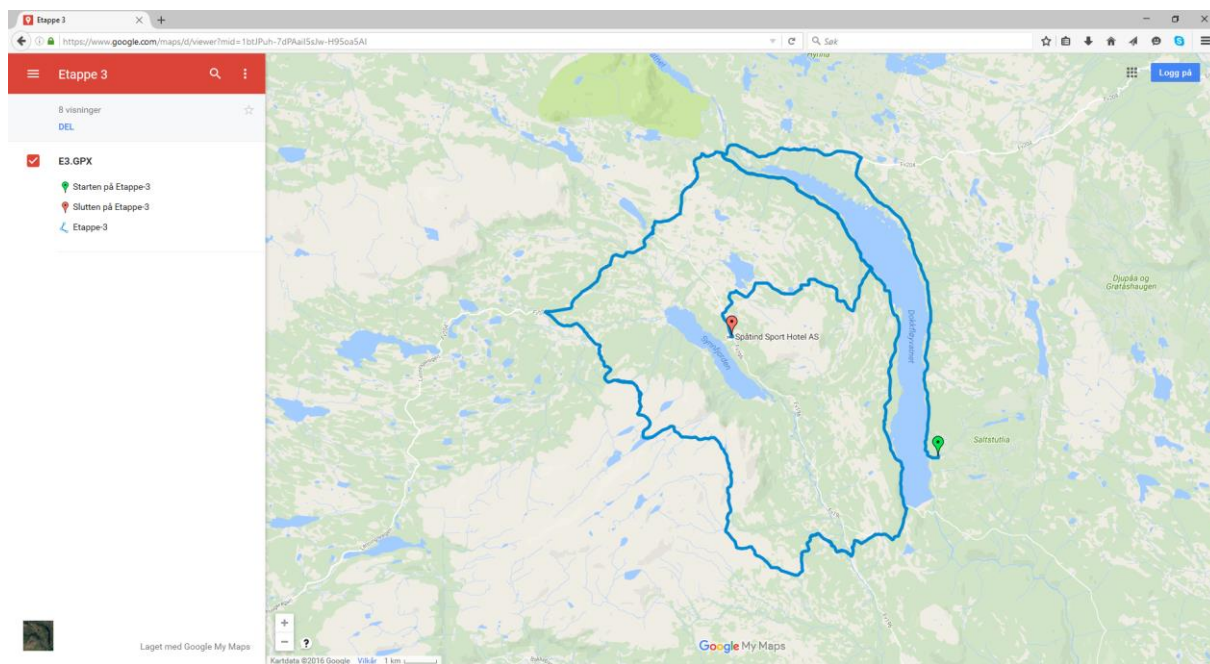
## Etappe 1



## Etappe 2



# Etappe 3





## Vedlegg 2 – hundeløype – nedre del

Turkart - UT.no

Side 1 av 1

*nedre del*



200 m

Leaflet | DNT, © Kartverket

## Postmottak

---

**Fra:** Ulf Ullring <fmopuul@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 12. november 2016 18:13  
**Til:** Torpa Idrettslag - MUSH Synnfjell  
**Kopi:** Gausdal fjellstyre; Gausdal kommune; Torpa fjellstyre; Postmottak; Statskog; Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev; Miljødirektoratet; Fylkesmannen i Oppland  
**Emne:** Delegert vedtak - Dispensasjon - Oppsjømyra NR, Skardberga NR, Storlægeret LVO - Motorferdsel - Oppkjøring av hundeløyper og gjennomføring av MUSH Synnfjell 2017 - Torpa IL  
**Vedlegg:** Delegert vedtak - Dispensasjon - Oppsjømyra NR, Skardberga NR, Storlægeret LVO - Motorferdsel - Oppkjøring av hundeløyper og gjennomføring av MUSH Synnfjell 2017 - Torpa IL.pdf

Viser til søknad og vedlgate dispensasjon.  
Brevet sendes kun som epost.

Med vennlig hilsen

Ulf Ullring  
nasjonalparkforvalter

Tlf: 481 97 979

[fmopuul@fylkesmannen.no](mailto:fmopuul@fylkesmannen.no)

Knutepunkt Langsua, Gausdal kommunehus,

Vestringsvegen 8, Segalstad bru

### Langsua nasjonalparkstyre

Postboks 987, 2626 Lillehammer

[fmoppost@fylkesmannen.no](mailto:fmoppost@fylkesmannen.no)  
[www.langsua.no](http://www.langsua.no)

Alle vedlegg scannes for virus



Tenk på miljøet før du skriver ut denne eposten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| NORDRE LAND KOMMUNE |           |
| Reg.nr. 14058/16    | Saksbeh.  |
| 17.11.16.           |           |
| Arkiv kode P K 01   |           |
| Arkiv kode S        |           |
| Ar/Saksnr 16/1539   | Dok.nr. 5 |



Torpa Idrettslag - MUSH Synnfjell

Att. Eli Vogt Godager

SAKSBEHANDLER: ULF ULLRING

ARKIVKODE: 2016/5383 - 432.3

DATO: 12.11.2016

## Delegert vedtak

|                |      |
|----------------|------|
| Delegasjonssak | DS / |
|----------------|------|

### **DELEGERT VEDTAK - DISPENSASJON - OPPSJØMYRA NR, SKARDBERGA NR, STORLÆGERET LVO - MOTORFERDSEL - OPPKJØRING AV HUNDELØYPER OG GJENNOMFØRING AV MUSH SYNNFJELL 2017 - TORPA IL**

Langsua nasjonalparkstyret gir Torpa idrettslag tillatelse til følgende i Skardberga naturreservat, Oppsjømyra naturreservat og Storlægeret landskapsvernområde:

- 1. Merking og preparering av sledehundeløyper med snøskuter i vintersesongen 2016/2017, som vist på kartet i dispensasjonen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i verneforskriften for Skardberga NR § 7 f) og t), for Oppsjømyra NR § 7 i) og w), og for Storlægeret LVO § 3 pkt. 6.3 m).**
- 2. Gjennomføring av arrangementet MUSH Synnfjell, 6.-8. jan. 2017, langs hundekjøringsløypene som nevnt i pkt. 1. Dispensasjonen fra arrangementsforbudet i naturreservatene (verneforskriftene §3) er gitt med hjemmel i verneforskriftenes §7 om anledning til å dispensere for avgrenset bruk i samband med arrangement. Dispensasjonen for Storlægeret landskapsvernområde er gitt med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt. 5.2.**

#### Følgende vilkår gjelder:

- Løypeprepareringen skal skje med snøskuter, holdes på et minimum og skal skje på godt snødekt mark slik at det ikke lages varige spor i terrenget.
- Løypeprepareringen skal kun skje på løypene avmerket med blått på kartet, og der traséene for MUSH Synnfjell, Gausdal Maraton og treningsløype for hundekjøring sammenfaller, skal dette være en og samme løype.
- Det skal ikke prepareres etter 10. april og etter det skal også all merking fjernes.
- Løpet MUSH Synnfjell kan gjennomføres langs løypene vist i kartet.
- Det kan kjøres inntil 3 turer med én snøskuter med jernslådd i forkant av løpet, for å lage en god såle, samt én følgeskuter gjennom traseen tur/retur under løpet.
- Ev. midlertidig merking (skilt) og søppel må fjernes fra løypa snarest mulig og senest innen én uke etter løpet.
- Det skal føres kjørebok med opplysninger om dato, samt klokkeslett for start og slutt på hver tur. Dato og klokkeslett ved start skal føres inn ved start. Både kjørebok og denne tillatelsen skal bringes med under kjøring og vises til ansvarlig oppsyn på forlangende. Kjøreboka for sledehundløpet skal sendes Langsua nasjonalparkstyret etter gjennomført arrangement og senest 1. februar 2017. Kjørebok for løypepreparering for øvrig skal sendes til de berørte kommuner etter endt sesong, senest 1. juni.
- Det skal sendes melding til Statens naturoppsyn v/ Kjølv Falklev (951 65 085) før hver tur.



- Det skal sendes GPS-spor av løypa for MUSH Synnfjell til Statens naturoppsyn v/ Kjølvi Falklev (951 65 085), så snart den blir oppkjørt.

Vi forutsetter at det foreligger avtale med kommunene og tillatelse fra berørte grunneiere.

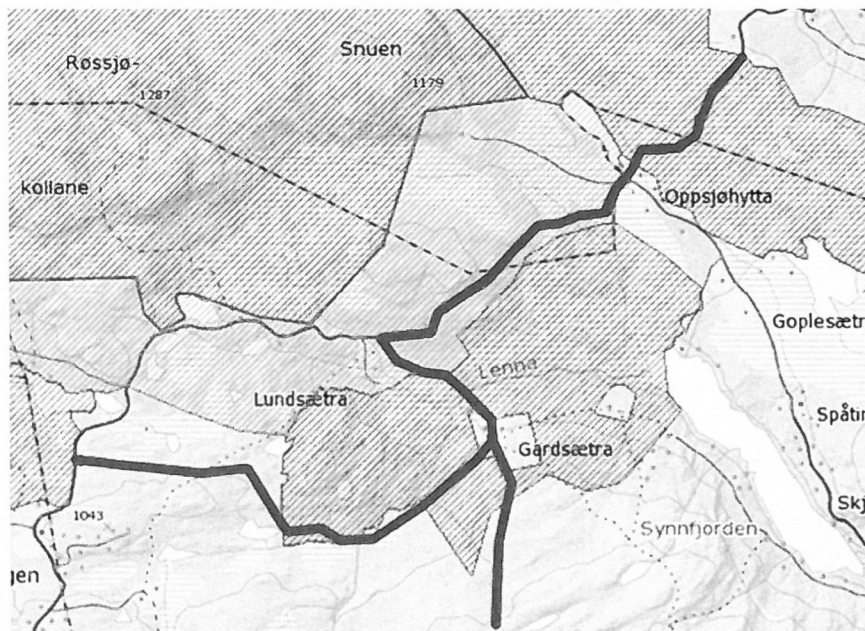
## Saksopplysninger

Torpa IL/MUSH Synnfjell søker om bruk av snøscooter for oppkjøring av hundeløyper både til bruk for trening og for bruk under løpet MUSH Synnfjell 2017 (06 – 08.01.17). Torpa IL har allerede en gyldig dispensasjon for oppkjøring av hundeløyper for vinteren 2016/2017, men har før sesongen valgt å endre traséen, noe som krever ny søknad.

Løypetraséene vises på kart vedlagt søknaden. Mindre justeringer vil kunne forekomme avhengig av snøforhold. Ved store avvik sendes ny søknad.

Løypa berører følgende verneområder: Oppsjømyra naturreservat (NR), Storlægeret landskapsvernområde (LVO) og Skardberga naturreservat. Traseen vil følge veier, myrer og vann, slik at hogst og rydding ikke er påkrevd. Bortsett fra korte strekninger sør og øst for Gardsetra, så går løypa på snødekt bilvei, se kart nedenfor.

MUSH Synnfjell arrangeres i 2017 for femte gang 6. - 8. januar 2017. Løpet er terminfestet i Norges hundekjørerforbund. Løpet vil ha ca. 60 deltakende hundespenn, med et fritt antall hunder. Starten går ved Spåtind Sport hotell. Erfaring viser at det langs løypa vil være liv og røre med mange interesserte, både hyttefolk, andre tilreisende og fastboende.



Det legges opp til minst mulig kjøring med snøscooter i traséen, men følgende vil være nødvendig:

- Oppkjøring og merking av løypa med stikker så fort snødybden gjør det forsvarlig (godt snødekt mark).
- Vedlikehold av traséen ved større snøfall eller sterk vind.
- Gjennomkjøring (og skilting) av traséen i forbindelse med MUSH Synnfjell.
- Rydding av stikker og annen merking ved avslutning av sesongen (senest ultimo april, avhengig av snødybde).

- Torpa IL vil føre kjørebok med opplysninger og dato, trasé og start/slutt for hver tur.

## Verneforskrift og verneformål

Langsua nasjonalpark med tiliggende verneområder ble vedtatt opprettet gjennom verneplan for Langsua av Kongen i statsråd 11. mars 2011. Langsua nasjonalparkstyre har forvaltningsmyndigheten for alle verneområdene med unntak av Hynna naturreservat. Fylkesmannen i Oppland er fortsatt forvaltningsmyndighet for Hynna, fordi det er et Ramsar-område med internasjonal vernestatus.

Formålet med Skardberga naturreservat er å ta vare på et forholdsvis urørt skogområde med velutviklet gammel fjellgranskog og et artsmangfold særpreget av bl.a. flere kravfulle og truede karplanter, sopp og lav (jf. § 1 i verneforskriften). I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene. Forvaltningsmyndigheten har videre hjemmel (§ 7 bokstav f) for å gi dispensasjon til oppsetting av skilt og opparbeiding og merking av nye stier, skiløyper og hundekjøringsløyper i samsvar med forvaltningsplan. Motorferdsel er i utgangspunktet forbudt (§ 5 bokstav a), men forvaltningsmyndigheten kan gi dispensasjon til bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av ski- og hundekjøringsløyper (§ 7 bokstav t). Bruk av naturreservatet til større arrangementer er også forbudt (jf. § 3 bokstav d), men det kan gis dispensasjon til avgrenset bruk av reservatet i forbindelse med slikt arrangement jf. § 7 bokstav i).

Formålet med Oppsjømyra naturreservat er å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter (jf. § 1 i verneforskriften for naturreservatet). Etter verneforskriften §3 e) er bruk av naturreservatet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer forbudt. Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad om dispensasjon likevel tillate avgrenset bruk av reservatet i samband med arrangement nevnt i §3 bokstav e (§7 n). Forvaltningsmyndigheten har videre hjemmel (§ 7 bokstav i) for å gi dispensasjon til oppsetting av skilt og opparbeiding og merking av hundekjøringsløyper i samsvar med forvaltningsplan. Motorferdsel er i utgangspunktet forbudt (§ 5 bokstav a), men forvaltningsmyndigheten kan gi dispensasjon til bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av ski- og hundekjøringsløyper (§ 7 bokstav w) fram t.o.m. 10. april.

Formålet med Storlægeret landskapsvernområde er bl.a. å ta vare på et natur- og kulturlandskap med stor økologisk verdi, kulturell verdi og opplevelsesverdi, samt ta vare på biologisk mangfold/naturmangfold, seterbebyggelse og setervoller herunder naturtyper som bl.a. myr, ferskvann/våtmark, naturbeite-/slåttemark, og arter knyttet til disse (jf. § 1 i forskriftene for landskapsvernområdene). Allmennhetens tilgang til naturopplevelser gjennom et enkelt og naturvennlig friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging er også en del av formålet med landskapsvernområder. Organisert kjøring med hundespann er tillatt til tider, og på veier, traseer og i områder som er godkjent for slik bruk i forvaltningsplan, jf. § 3 pkt. 5.2. Motorferdsel er i utgangspunktet forbudt (§3 pkt.6.1), men nasjonalparkstyret kan gi tillatelse til bruk av snøskuter mv. for preparering og merking av ski- og hundekjøringsløyper, jf. §3 pkt.6.3 m).

## Vurdering

Søknaden er vurdert i samsvar med:

- Forskrift om vern av Skardberga naturreservat av 11. mars 2011.
- Forskrift om vern av Oppsjømyra naturreservat av 11. mars 2011.
- Forskrift om vern av Storlægeret landskapsvernområde av 11. mars 2011.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven/nml.) (LOV-2009-06-19-100)

Friluftsliv er i utgangspunktet ikke en del av formålet i verneformen naturreservat, men det er gjennom verneplanprosessen likevel tatt hensyn til friluftsliv i forskriftene. I landskapsvernområder er et enkelt og naturvennlig friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging en del av verneformålet. Det finnes derfor hjemler i forskriftene for å tillate sledehundløyper og sledehundløp i disse verneområdene. Å tillate dette er derfor ikke i strid med verneformålet.

Godkjente traséer for sledehundløyper gjennom verneområdene er et tema i forvaltningsplanen og har vært vurdert gjennom flere år. Torpa IL har dessuten allerede en gyldig dispensasjon for kommende sesong, men har altså valgt å endre traséen noe i forhold til dispensasjonen som allerede er gitt.

Kunnskapen om verneverdiene i området og sårbarhet for forstyrrelser er tilstrekkelig til å vurdere saken, jf. naturmangfoldloven (nml) §§ 8 og 9. Før MUSH Synnfjell 2015 ba nasjonalparkstyret om at en mindre sårbar løype trasé gjennom Skardberga skulle velges for framtiden av hensyn til sårbart dyreliv. Løypa er nå flyttet i tråd med våre anbefalinger.

Sledehundløypene til Torpa IL vil nå følge Vestfjellvegen gjennom Oppsjømyra NR og Storlægeret Landskapsvernområde fram til Lundsetra. Deretter følger løypa bilveien til Gardsetra, og deler seg mot syd og vest derfra korte strekninger gjennom reservatet. Den siste strekningen ut i terrenget er uendret fra siste år.

Denne løype traséen anser vi som svært robust og lite forstyrrende, da den går på snødekt veg nesten hele strekningen. Strekningen er også i stor grad sammenfallende med godkjent trasé for hundeløpet Gausdal maraton og godkjente traséer for hundekjøring som binder sammen Valdres, Nordre Land og Gausdal. På disse strekningene krever vi at man bruker samme løype for både trening og løpene MUSH Synnfjell og Gausdal Maraton, og ikke kjører opp parallelle spor. Ut fra dette mener vi at verken arrangementet MUSH Synnfjell eller treningskjøring med hundespann langs den omsøkte løypa vil føre til at samlet belastning på økosystemet blir for stor, jf. § 10 i naturmangfoldloven.

Bruk av snøskuter er velegnet til preparering, under vilkår om at det bare skjer på godt snødekt mark, slik at det ikke lages varige spor i terrenget, jf. nml § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Nml. § 11 om dekning av kostnadene ved miljøforingelse anses da ikke ha relevans i denne saken. Løypene kan prepareres med motorkjøretøy fram til 10. april. Merkingen skal fjernes før utgangen av sesongen. Ut fra dette mener vi at preparering og merking av sledehundløypene ikke bidrar til at samlet belastning på økosystemet blir for stor, jf. § 10 i naturmangfoldloven.

### **Vedtak**

Langsua nasjonalparkstyre gir Torpa idrettslag tillatelse til følgende i Skardberga naturreservat, Oppsjømyra naturreservat og Storlægeret landskapsvernområde:

1. Merking og preparering av sledehundløyper med snøskuter i vintersesongen 2016/2017, som vist på kartet i dispensasjonen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i verneforskriften for Skardberga NR § 7 f) og t), for Oppsjømyra NR § 7 i) og w), og for Storlægeret LVO § 3 pkt. 6.3 m).
2. Gjennomføring av arrangementet MUSH Synnfjell, 6.-8. jan. 2017, langs hundekjøringsløypene som nevnt i pkt. 1. Dispensasjonen fra arrangementsforbudet i naturreservatene (verneforskriftene §3) er gitt med hjemmel i verneforskriftenes §7 om anledning til å dispensere for avgrenset bruk i samband med arrangement. Dispensasjonen for Storlægeret landskapsvernområde er gitt med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt. 5.2.

### Følgende vilkår gjelder:

- Løypeprepareringen skal skje med snøskuter, holdes på et minimum og skal skje på godt snødekt mark slik at det ikke lages varige spor i terrenget.
- Løypeprepareringen skal kun skje på løypene avmerket med blått på kartet, og der traséene for MUSH Synnfjell, Gausdal Maraton og treningsløype for hundekjøring sammenfaller, skal dette være en og samme løype.
- Det skal ikke prepareres etter 10. april og etter det skal også all merking fjernes.
- Løpet MUSH Synnfjell kan gjennomføres langs løypene vist i kartet.
- Det kan kjøres inntil 3 turer med én snøskuter med jernslådd i forkant av løpet, for å lage en god såle, samt én følgeskuter gjennom traséen tur/retur under løpet.
- Ev. midlertidig merking (skilt) og søppel må fjernes fra løypa snarest mulig og senest innen én uke etter løpet.

- Det skal føres kjørebok med opplysninger om dato, samt klokkeslett for start og slutt på hver tur. Dato og klokkeslett ved start skal føres inn ved start. Både kjørebok og denne tillatelsen skal bringes med under kjøring og vises til ansvarlig oppsyn på forlangende. Kjøreboka for sledehundløpet skal sendes Langsua nasjonalparkstyre etter gjennomført arrangement og senest 1. februar 2017. Kjørebok for løypepreparering for øvrig skal sendes til de berørte kommuner etter endt sesong, senest 1. juni.
- Det skal sendes melding til Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev (951 65 085) før hver tur.
- Det skal sendes GPS-spor av løypa for MUSH Synnfjell til Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev (951 65 085), så snart den blir oppkjørt.

Vi forutsetter at det foreligger avtale med kommunene og tillatelse fra berørte grunneiere.

## Klage

Vedtaket kan klages inn for Miljødirektoratet av parter i saken eller andre som har rettslig klageinteresse med en frist på 3 uker, jf. forvaltningslova § 28. En eventuell klage skal rettes til Miljødirektoratet, men sendes til Langsua nasjonalparkstyre.

Med hilsen  
Langsua nasjonalparkstyre

Ulf Ullring  
nasjonalparkforvalter

### Kopi til:

|                                       |                       |      |               |
|---------------------------------------|-----------------------|------|---------------|
| Miljødirektoratet                     | Postboks 5672 Sluppen | 7485 | TRONDHEIM     |
| Statens naturoppsyn v/ Kjølvs Falklev |                       |      |               |
| Nordre Land kommune                   | Postboks 173          | 2882 | Dokka         |
| Statskog                              | P.b. 63 Sentrum       | 7801 | Namsos        |
| Fylkesmannen i Oppland                | Postboks 987          | 2604 | LILLEHAMMER   |
| Torpa fjellstyre                      | Nord-Torpavegen 375   | 2881 | AUST-TORPA    |
| Gausdal fjellstyre                    | Vestringsvegen 6      | 2651 | ØSTRE GAUSDAL |
| Gausdal kommune                       | Vestringsvegen 8      | 2651 | Østre Gausdal |

Det vises til tidligere innsendt søknad (14.08.16).

Torpa IL søker med dette om en ekstra trasé på 4 km, som vil binde sammen hundeløypene i Synnfjellet og løypenettet til Valdres trekkhundklubb.

Se vedlegg.

Med vennlig hilsen

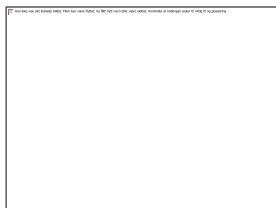
Eli Vogt Godager

[elivg@online.no](mailto:elivg@online.no)

Torpa IL

[www.mushsynnfjell.no](http://www.mushsynnfjell.no)

Mobil 95 93 65 83





**Torpa Idrettslag - MUSH Synnfjell**

[www.mushsynnfjell.no](http://www.mushsynnfjell.no)

v/Eli Vogt Godager

[elivg@online.no](mailto:elivg@online.no)

mobil 95 93 65 83

Til **Nordre Land kommune**  
**Plan og næring**

[postmottak@nordre-land.kommune.no](mailto:postmottak@nordre-land.kommune.no)

Nord Torpa 04.11.16

## **Tilleggssøknad – forbindelseløype til treningsformål**

Det vises til tidligere innsendt søknad om oppkjøring av hundeløyper både for bruk under MUSH Synnfjell 2017 og for trening.

Torpa IL søker med dette om en tilleggsløype på ca 4 kilometer som vil forbinde løypenettet i Synnfjellet med løypenettet til Valdres trekkhundklubb. Denne løypa vil kun bli brukt til treningsformål. Et felles løypenet vil gi mindre bruk av scooter, da det vil være flere kjørere som benytter hundeløypene. Denne traséen vil kun bli kjørt opp hvis det er tilstrekkelig snø.

Søknad er også sendt Torpa Fjellstyre og Nasjonalparkstyret Langsua.

Se vedlegg for skisse og GPX-fil (mail) for eksakt trasé.

Det legges selvsagt opp til minst mulig kjøring med snøscooter i traseen, men følgende vil være nødvendig:

- Oppkjøring og merking av løype med stikker så fort snødybden gjør det forsvarlig.
- Vedlikehold av traseen ved større snøfall eller sterk vind.
- Rydding av stikker og annen merking ved avslutning av sesongen (senest ultimo april, avhengig av snødybde).
- Torpa IL vil føre kjørebok med opplysninger og dato, trasé og start/slutt for hver tur.

*Torpa IL håper på en positiv behandling av søknaden og vil selvsagt rette oss etter de anvisninger som blir gitt for kjøring.*

Med vennlig hilsen

/s./

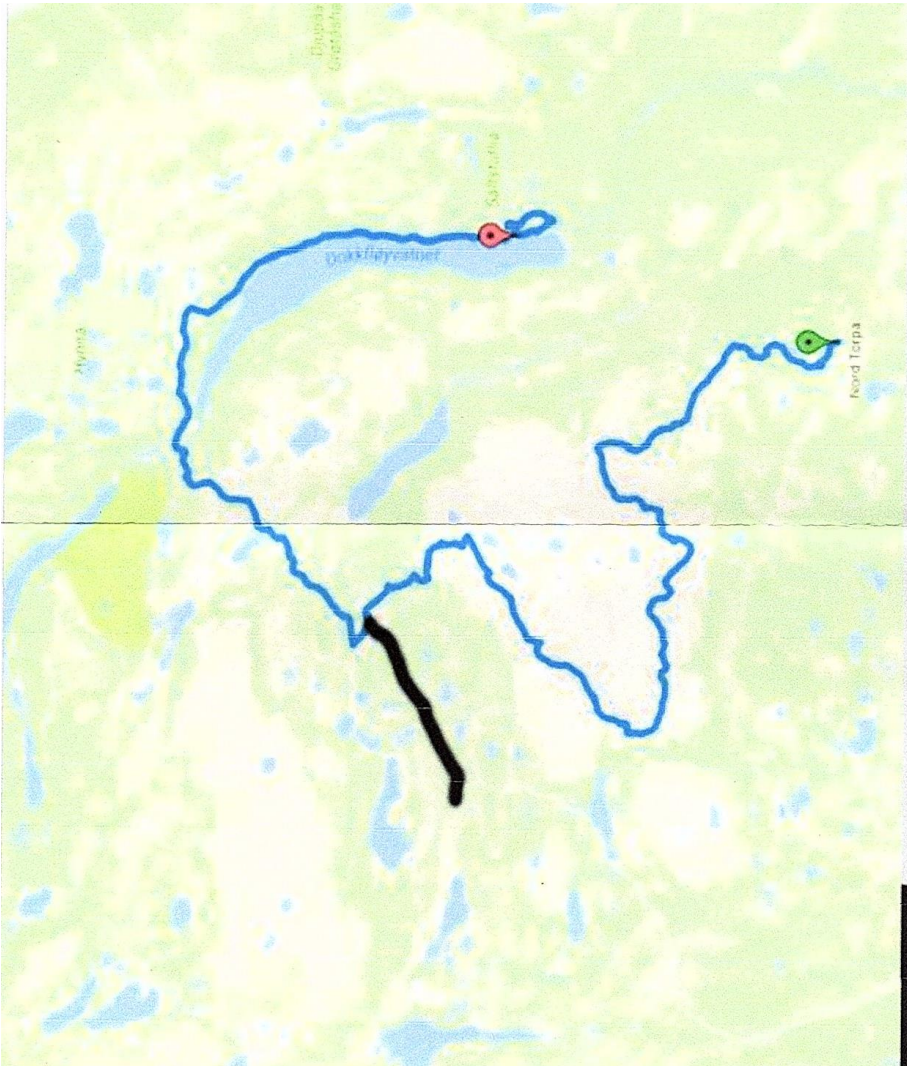
Eli Vogt Godager

mobil 95 93 65 83

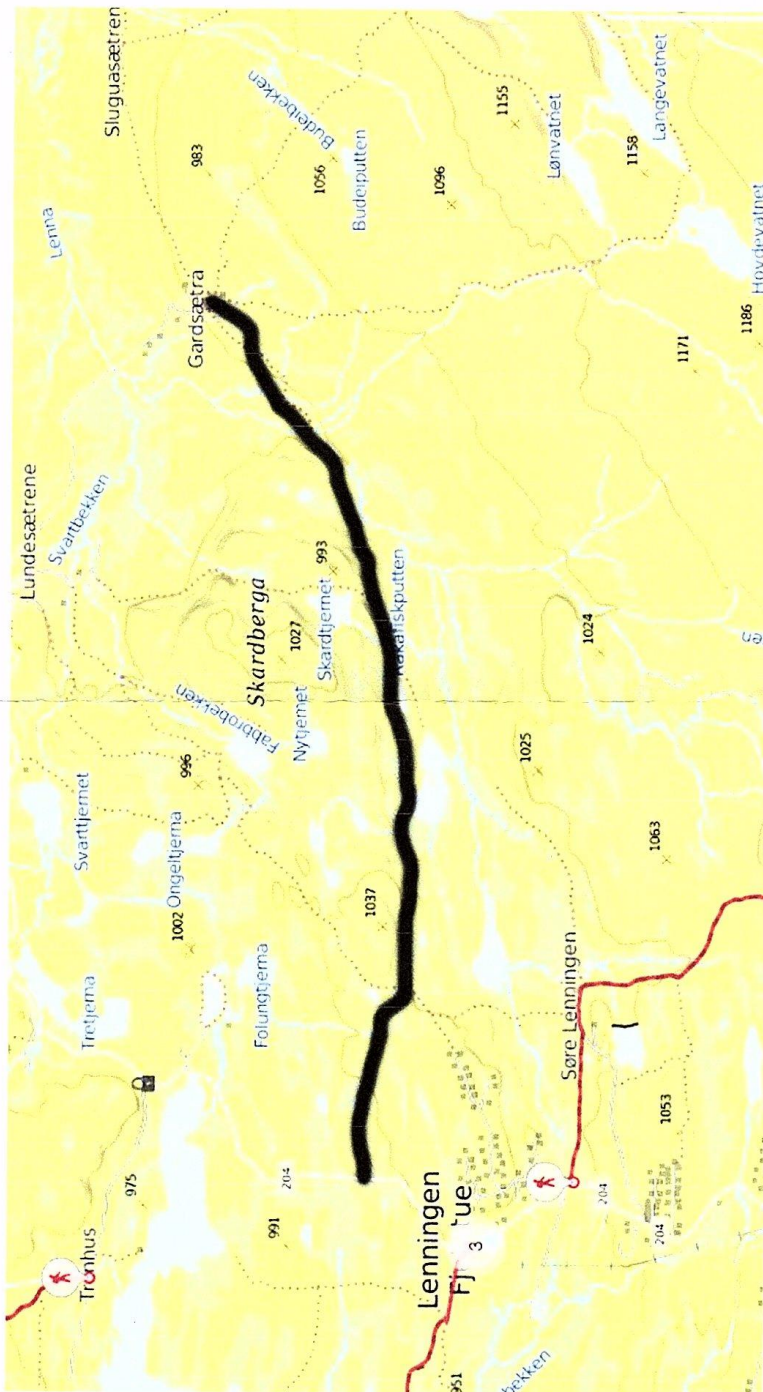
[elivg@online.no](mailto:elivg@online.no)



Vedlegg 1 – Tilleggsløype oversikt ift tidligere søknad



## Vedlegg 2 – detaljkart treningsløype





Lnr.: 14180/16  
Arkivsaksnr.: 16/2261  
Arkivnøkkel.: GNR. 37/10

Saksbehandler: HAA

Utskrift til: Lars Gladbakke, Sveumvegen 56, 2870 Dokka

## **SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHET, GNR. 37 BNR. 10 I NORDRE LAND**

### **Sammendrag:**

Rådmannen vurderer at den omsøkte delingen av Lunden, Gladbakksætra og Høistad ikke er i tråd med Jordlovens §12 og anbefaler derfor at søknaden avslås.

### **Vedlegg:**

Søknad om deling av eiendom gnr 37 bnr 10

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

### **Saksopplysninger:**

Lars Gladbakke søkte den 16.11.2016 om deling av driftsenheten bestående av Lunden gnr 37 bnr 10, Gladbakksætra gnr 41 bnr 9 og Høistad gnr 41 bnr 269 i Nordre Land.

Bakgrunnen for søknaden er i forbindelse med overdragelse av eiendommen til deres barn. De ønsker at eiendommen kan deles opp til sine opprinnelige bruksenheter.

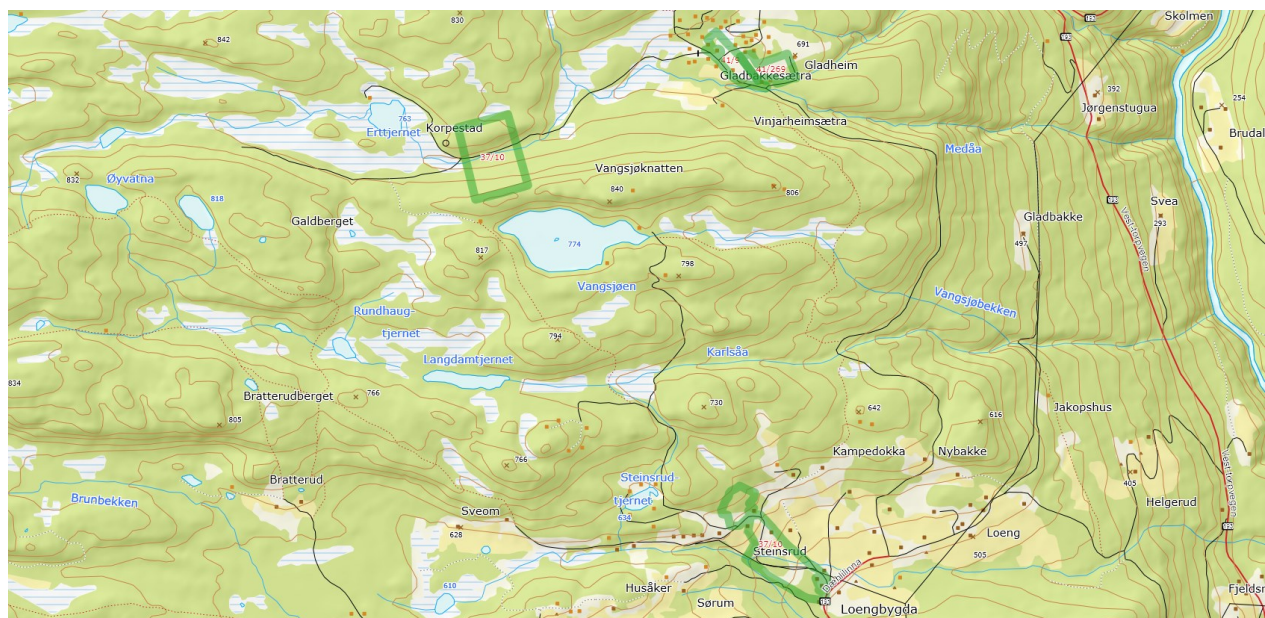
Søknaden begrunnes ut fra følgende :

Selv om eiendommene er på samme eierhand og av den grunn er regnet som samme driftsenhet i jordlovens forstand ser jeg ikke noe ulempe i at den deles sett ut i fra et driftsmessig hensyn da arealene på setra og Høistad ikke har hatt andre driftsmessige fordeler enn til beitebruk for sau på sensommer og høst, samt til uttak av ved. Eiendommene har ikke vært dyrket for grasproduksjon på mange tiår.

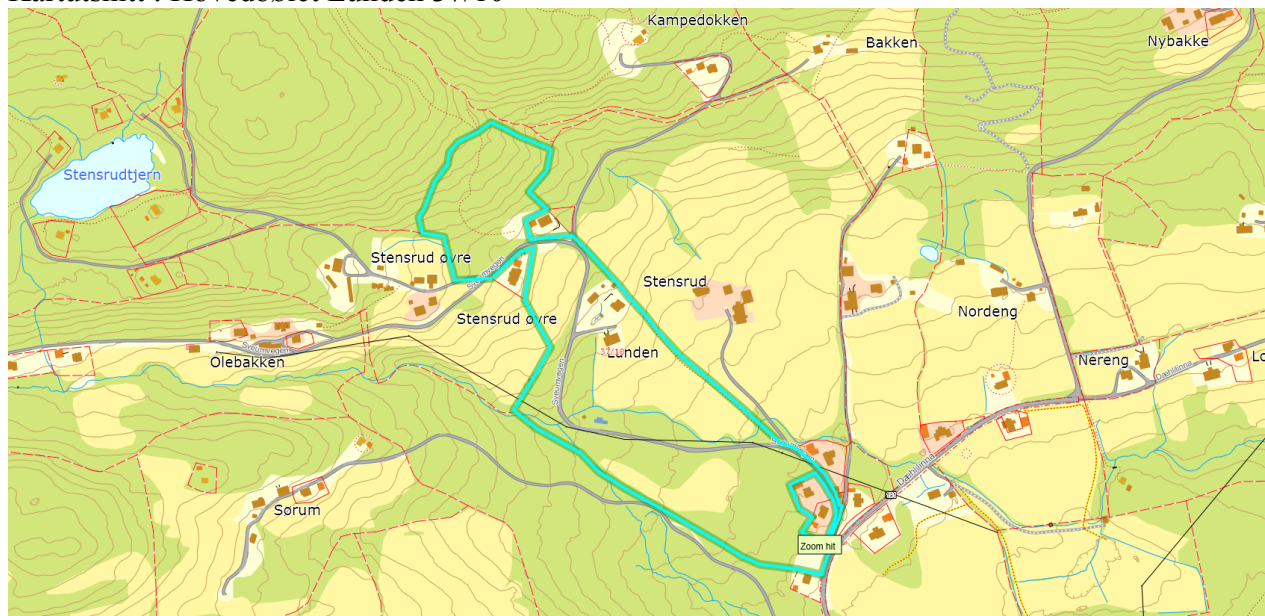
Det søkes derfor om at driftsenheten deles i tre uavhengige eiendommer som kan fordeles til tre ulike eiere.

Søkers eiendommer består ifølge arealopplysninger som framkommer av AR 5 av følgende :

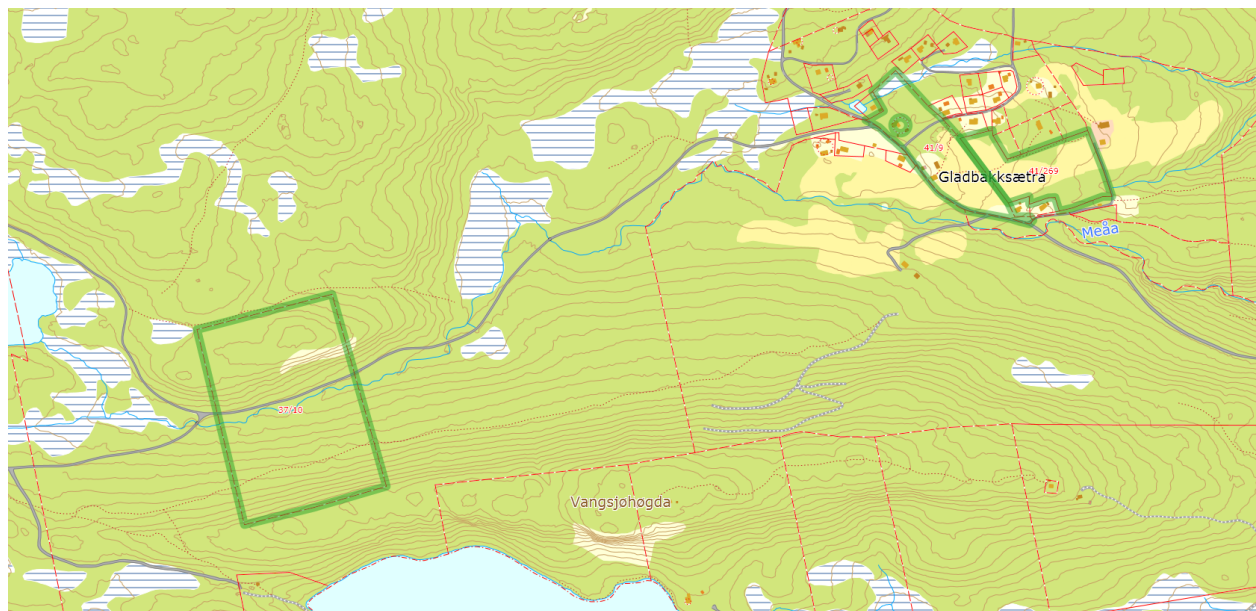
| Hovedeiendom | Grunneiendommer | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog av høy bonitet | Skog av middels bonitet | Skog av lav bonitet | Uproduktiv skog | Total |
|--------------|-----------------|----------------|---------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|-------|
| 37/10/0      | 37/10/0         | 22.4           | 0.0                 | 5.6           | 5.4                 | 38.6                    | 63.0                | 45.6            | 195.2 |
|              | Teig 1          | 0.0            | 0.0                 | 0.0           | 0.0                 | 0.0                     | 49.2                | 44.5            | 97.4  |
|              | Teig 2          | 22.4           | 0.0                 | 5.6           | 5.4                 | 38.6                    | 13.8                | 1.1             | 97.7  |
|              | 41/269/0        | 0.0            | 2.6                 | 11.3          | 0.0                 | 9.8                     | 0.0                 | 0.0             | 23.8  |
|              | 41/9/0          | 0.0            | 0.0                 | 10.7          | 0.0                 | 9.3                     | 1.1                 | 0.0             | 26.5  |
| Sum          |                 | 22.4           | 2.6                 | 27.7          | 5.4                 | 57.7                    | 64.0                | 45.6            | 245.5 |



Kartutsnitt : Hovedbølet Lunden 37/10



Kartutsnitt : Teig 2 under 37/10 – Korpestad, Gladbakksætra 41/9 og Høistad 41/269



Hovedbølet Lunden er bebygd med bolighus og driftsbygning. På Gladbakksætra er det tradisjonell sæterbebyggelse.

### **Vurdering:**

Det er søkt om deling av driftsenhet der eiendommen er omsøkt delt opp i tre selvstendige enheter.

Formålet er å kunne overdra eiendommene hver for seg til barna i forbindelse med generasjonsskifte. Søker argumenterer at eiendommene har vært hver for seg tidligere og at det er begrenset verdi av å ha disse samlet som en enhet.

Formålet med fradelingen er da landbruk. Det kreves samtykke til deling etter jordloven § 12. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

#### *Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:*

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

En oppdeling av en landbrukseiendom i flere enheter er i de fleste tilfeller ikke i tråd med Jordloven. Unntak kan være hvis dette et ledd i bruksrasjonalisering der naboer overtar deler av eiendommen og en kan oppnå arronderingsmessige fordeler.

I denne konkrete saken kan ikke Rådmannen se at en oppnår noen fordeler ved å dele opp eiendommen.

*Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:*

Søker begrunner sin søknad med at det ikke har vært samdrift mellom de ulike delene av eiendommen av noe særlig omfang.

Rådmannen vurderer at omfanget av en slik sambruk av teigene vil være avhengig av driftsformen på eiendommen. Å beholde teigene samlet som en landbrukseiendom styrker mulighetene for å kunne drive med en aktiv landbruksdrift på eiendommen.

*Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Den foreslåtte delingen gjør at det opprettes tre mindre landbrukseiendommer. Det vil være mindre rasjonelt å drive disse hver for seg enn sammen. Dette til tross for at teigene er relativt små og ligger spredt.

*Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:*

Rådmannen mener at en ved å redusere ressursgrunnlaget på hovedbølet på sikt svekker grunnlaget for bosetting og aktiv bruk av eiendommen.

### **Konklusjon:**

Rådmannen vurderer at den foreslåtte delingen av Lunden, Gladbakksætra og Høistad ikke er i tråd med Jordlovens §12 og anbefaler derfor at søknaden avslås.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av Jordlovens §12 avslår Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk søknaden om deling av driftsenheten Lunden gnr 37 bnr 10, Gladbakksætra gnr 41 bnr 9 og Høistad gnr 41 bnr 269 i Nordre Land i tre deler.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 30.11.2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig



Lars Gladbakke  
Sveumvegen 56  
2870 DOKKA

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| NORDRE LAND KOMMUNE |               |
| Reg.nr. 14165/16    | Saksbeh.      |
| 22.11.16            |               |
| Arkiv kode P        | GNR 37 BNR 10 |
| Arkiv kode S        |               |
| År/Saksnr. 16/2261  | Dok.nr. 1     |

NORDRE LAND KOMMUNE  
PLAN OG NÆRING  
MOTTATT DATO: 17.11.16

Nordre Land kommune  
Landbrukskontoret  
Postboks 173  
2882 Dokka

Dæhli den 16.november 2016

### GNR 37 - BNR 10, SØKNAD OM DELING AV EIENDOM

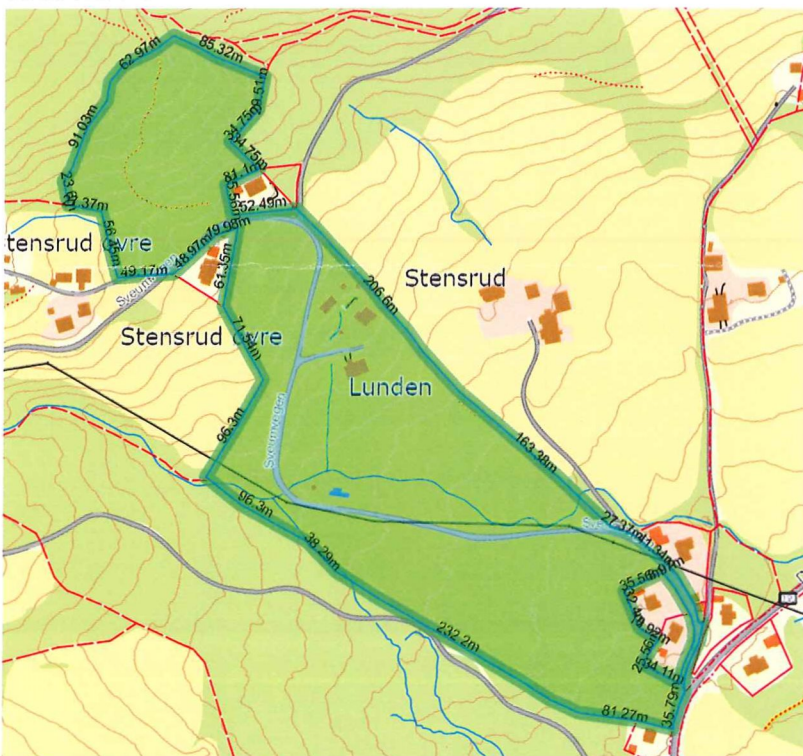
I forbindelse med overdragelse av vår landbrukseiendom til våre barn søkes det med dette om deling av eiendommen. Vi har et ønske om at eiendommen kan deles opp til sine opprinnelige bruksenheter.

Landbrukseiendommen består av tre eiendommer med følgende gnr/bnr;

#### **Lunden, gnr 37 – bnr 10**

Ca. 98 daa bestående av ca. 20 daa dyrket areal, samt utmark, lauv- og granskog. Lunden er beliggende i Loengsbygda og har adresse Sveumvegen 56.

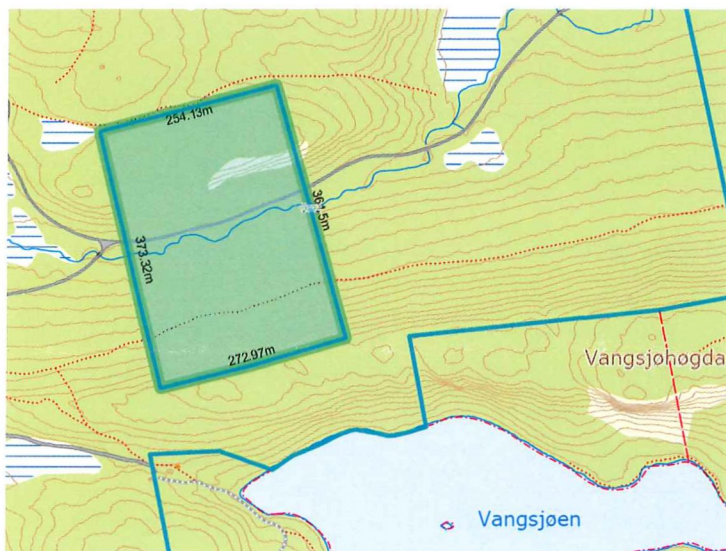
Eiendommen ble kjøpt av meg i mai 1965 etter å ha stått ubebodd siden forrige eier Arne Lunden døde i 1962.



Lunden

I tilknytning til Lunden, bruksnummer 10, ligger skogen Korpestad langs Erttjernsvegen på Nordsinni østås.

Areal er ca. 97,5 daa, hovedsakelig granskog. Eiendommen er beliggende på begge sider av Erttjernsvegen i til dels bratt terreng på begge sider, bl.a mot Vangsjøhogda i sør.



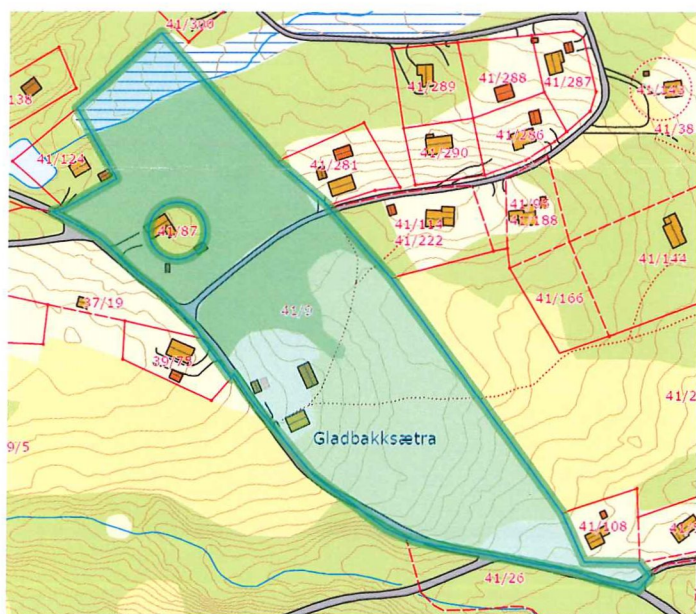
**Korpestad**

### **Glabakksetra gnr 41 – bnr 9**

Tidligere navn Skiakerseteren.

Glabakksetra arvet jeg av min onkel i oktober 1974. Setra har et samlet areal på 26,5 daa, hovedsakelig gammel setervoll som delvis er igjengrodd med gran- og lauvskog.

Det ble i februar 2009 søkt N. Land kommune om SMIL-tilskudd til rehabilitering av det gamle fjøset på Glabakksetra. Søknad ble innvilget og arbeidet ble fullført høsten 2010.



**Glabakksetra**

Setra har et inngjerdet tun med et areal på ca. 1500 m<sup>2</sup> rundt husene.

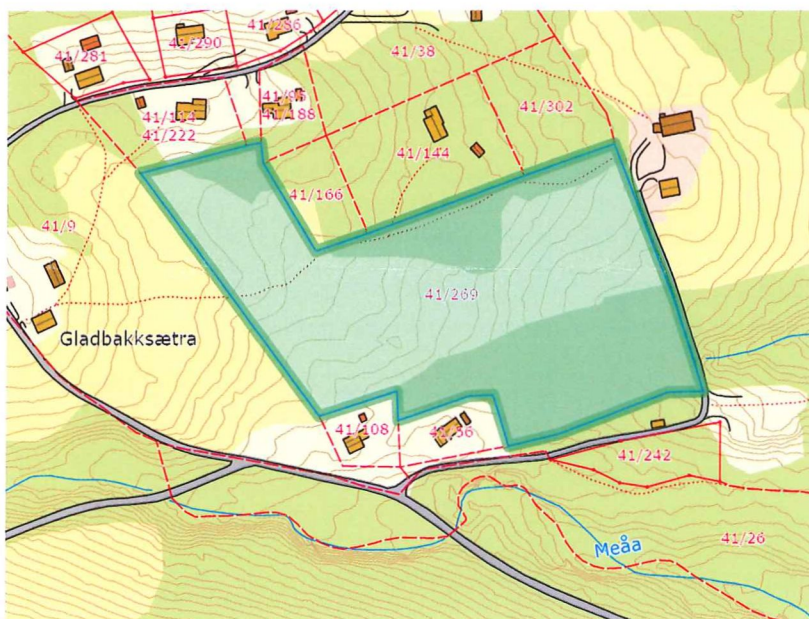


### Høistad gnr 41 – bnr 269

I mai 1998 ble eiendommen Høistad ervervet. Eiendommen var i sin tid fradelt som bureisningsbruk for min onkel Arne og den har felles grense i vest med Gladbakksetra.

Det er tidligere fradelt mye arealer til hytter fra eiendommen og da jeg kjøpte eiendommen i 1998 var arealet 23,8 daa som det også er i dag.

Eiendommen består hovedsakelig av gammel setervoll, delvis igjengrodd med gran- og lauvskog. Det er ingen hus på denne eiendommen.



Høistad

Selv om eiendommene er på samme eierhand og av den grunn er regnet som samme driftsenhet i jordlovens forstand ser jeg ikke noe ulempe i at den deles sett ut i fra et driftsmessig hensyn da arealene på setra og Høistad ikke har hatt andre driftsmessige fordeler enn til beitebruk for sau på sensommer og høst, samt til uttak av ved. Eiendommene har ikke vært dyrket for grasproduksjon på mange tiår.

Det søkes derfor om at driftsenheten deles i tre uavhengige eiendommer som kan fordeles til tre ulike eiere.

Med hilsen

Lars Gladbakke

Olga Gladbakke.

Lnr.: 14554/16  
Arkivsaksnr.: 16/1715  
Arkivnøkkel.: GNR. 72/21,136

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:  
Jan Melgård, Rudsvegen 92, 2233 Vestmarka  
Hjalmar Nereng, Nordtorpvegen 1749, 2880 Nord Torpa

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL HYTTETOMT GNR. 72 BNR. 21 OG 136 I NORDRE LAND**

### **Sammendrag:**

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk til å gi tillatelse til dispensasjon fra kommunedelplanen Synnfjell Syd for fradeling av ca. 750m<sup>2</sup> tilleggsareal til gnr 72 bnr 136 fra eiendommen gnr. 72 bnr. 21 i Nordre Land.

### **Vedlegg:**

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland  
Søknad om tilleggstomt til gnr 72 bnr 136 i Nordre Land, Jan Melgård

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

### **Saksopplysninger:**

Hjalmar Nereng har søkt om fradeling 750m<sup>2</sup> fra sin eiendom 72/21 med formål at arealet skal brukes som tilleggsareal til hyttetomta gnr 72 bnr 136.

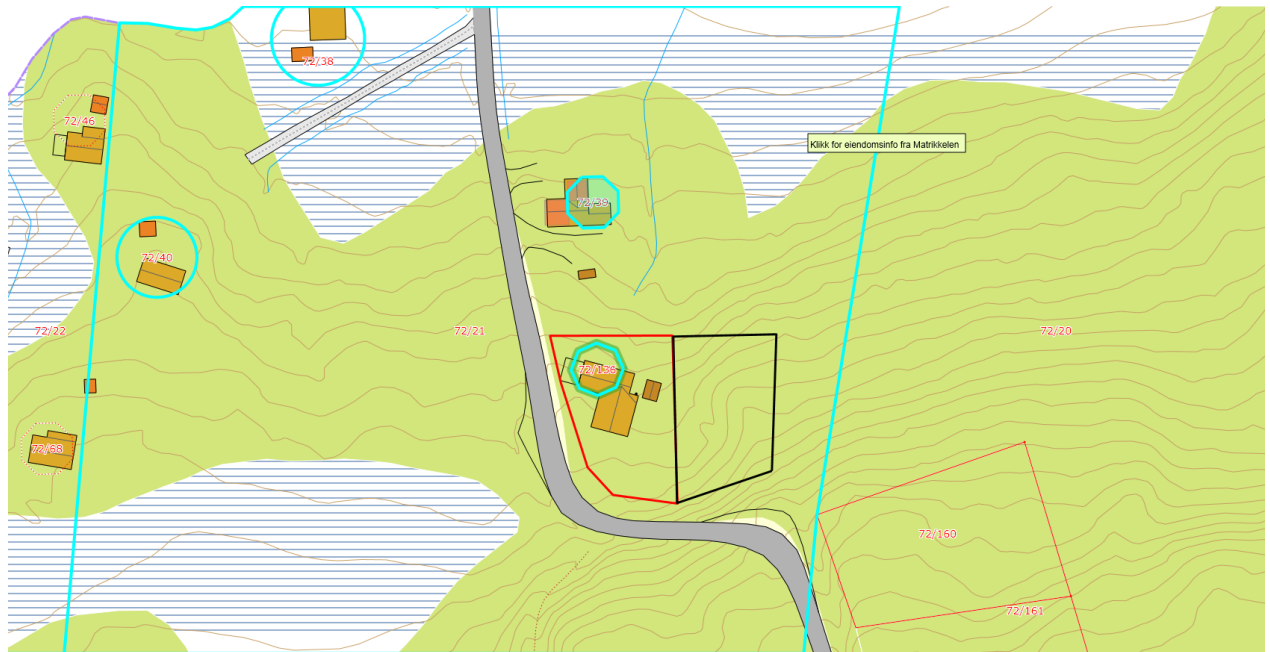
Siden det omsøkte arealet er landbruksareal i nylig vedtatt kommunedelplan for Synnfjell Syd søkes det om dispensasjon til formål tilleggstomt til fritidsboligeiendommen. Eier av 72/136 og erverver av tilleggsarealet er Jan Melgård.

Av søknaden og mottatt tilleggsinformasjon går det fram at det er arronderingsmessige hensyn som er begrunnelsen for delingsøknaden. Hyttetomta er oppgitt å være 731,7m<sup>2</sup> og er omgitt av veg på to sider. Det er begrensede muligheter for å etablere trafikkikker og usjenert uteplass / lekeareal på egen tomt.

Arealet som er omsøkt fradelt er lavproduktivt skogareal.

*Kartutsnitt som viser omsøkt areal:*





*Flyfoto med AR 5-fordeling:*



Det omsøkte arealet vil ifølge kommunedelplan for området få endret arealbruk dersom deling tillates. Det er derfor søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

Dersom kommunen er positiv til å dispensere fra kommuneplanen når det gjelder omsøkte tiltak, må det foretas vurdering etter jordloven § 12 (deling).

Saken er sendt på høring til Oppland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland. Fylkeskommunen har ingen merknader. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot

tilleggstomta, men ber kommunen vurdere om adkomstvegen er dimensjonert for dagens trafikk og evt vurdere behovet for omlegginger evt bruksrestriksjoner.

## **Vurdering:**

### Vurdering etter jordloven:

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Ved avgjørd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Den omsøkte fradelingen vil ha svært begrenset betydning for Nerengs landbrukseiendom i forhold til næringsgrunnlag. Det er imidlertid prinsipielt viktig at det ikke fradeles et større areal enn det som er nødvendig for å sikre formålet med fradelingen. Inkludert et tilleggsareal på 750m<sup>2</sup> blir tomta ca 1,5 dekar. Rådmannen vurderer at denne størrelsen er grei ut fra at en stor del av tomta er omkranset av veg og dermed har begrenset areal til uteopphold.

Den skisserte arronderingen på tomta sikrer Nerengs adkomst til sine skogarealer.

### Vurdering etter plan – og bygningsloven:

Omsøkte areal vil etter deling få status som fritidseiendom, jf. at det skal legges til eksisterende fritidseiendom som tilleggstomt.

Av kommunedelplan for Synnfjell Syd går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i Landbruk, natur og friluftsområde og det må derfor dispenseres fra kommunedelplanen for å kunne ta dette i bruk til fritidsformål.

Eksisterende hyttetomt er oppgitt i skylddelingen til å være 731,7 m<sup>2</sup> i dag. Vanlig tomtestørrelse i dette området er fra 1-1,5 dekar. Sammen med det omsøkte tilleggsarealet vil tomta bli ca 1,5 dekar. Denne arealstørrelsen vil derfor ikke være betydelig over vanlig tomtestørrelse i området, men noe over anbefalt tomtestørrelse i kommunedelplanen (1 dekar).

Rådmannen vurderer at eksisterende tomt er relativt liten og at dens beliggenhet ved veg gjør at det er gode grunner for å tillate en utvidelse av tomta for å kunne få til en noe mer skjermet uteplass på egen tomt.

I kommunedelplanen ligger det omsøkte arealet innenfor et aktsomhetsområde for svartskifer. Dette betyr at arealet ikke kan bebygges uten at det er sjekket ut om det er forekomster av svartskifer på området som må hensyntas spesielt ved en utbygging.

[.. Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

**Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 samt jordloven § 12 gir Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommunedelplanen Synnfjell Syd for fradeling av ca. 750m<sup>2</sup> tilleggsareal til gnr 72 bnr 136 fra eiendommen gnr. 72 bnr. 21 i Nordre Land.

Fradelingen godkjennes på følgende vilkår:

Det forutsettes at eksisterende tomt gnr 72 bnr 136 måles opp og at det omsøkte tilleggsarealet føyes sammen med denne eiendommen.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 30.11.2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig

## Postmottak

---

**Fra:** fmopgga@fylkesmannen.no  
**Sendt:** 24. november 2016 13:44  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** postmottak@oppland.org  
**Emne:** Nordre Land - Fradeling av tilleggsareal til hyttetomt gnr. 72/136 - Dispensasjonshøring

Viser til brev datert 31. oktober 2016, med søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for fradeling av tilleggsareal til hyttetomt gnr/bnr 72/136.

Begrunnelsen for ønsket om utvidelse er at det er trafikkfarlig å oppholde seg rundt hytta på eksisterende tomt. Fylkesmannen har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon til utvidelse av tomten som omsøkt.

Ut fra kartdata Innlandsgis har skogsvegen som går forbi gnr. 72 bnr. 136 en helning på 14- 17%. Dette er svært bratt, og vil erfaringsvis kunne medføre trafikale utfordringer. Det fremkommer ikke i saksdokumentene om det er åpnet for vinterbrøyting av veggen. Det er forståelig at biltrafikk på veggen kan medføre fare ved opphold på dagens tomt, og eventuell trafikk på vinterføre vil ytterligere forsterke problematikken. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å vurdere om veggen er dimensjonert og konstruert for dagen trafikk, og om omlegging av veggen eller etablering av bruksrestriksjoner kan være aktuelt.

mvh  
Gaute Gangås  
Fylkesmannen i Oppland, miljøvernavdelingen  
tlf: 61 26 60 73

| NORDRE LAND KOMMUNE |               |
|---------------------|---------------|
| Reg.nr. 14348/16    | Saksbeh.      |
| 25. 11. 16          |               |
| Arkiv kode P        | GB 72/21, 136 |
| Arkiv kode S        | L33.          |
| Ar/Saksnr. 16/1715  | Dok nr 8      |



Vestmarka 2/10 - 16

Til:

H. Askvig  
N.L.K.  
Plan og Næring

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| NORDRE LAND KOMMUNE |                |
| Reg.nr. 1310/16     | Saksbeh.       |
| 28.10.16            |                |
| Arkiv kode P        | GNR 72 BRN 136 |
| Arkiv kode S        |                |
| År/Saksnr 16/2018   | Dok.nr 1       |

Søknad om tilleggs tomt til Gnr 72 Brn 136 i N.L.

Det søkes om 750 m<sup>2</sup> tilleggstomt da tomta i dag  
kann er på 731 m<sup>2</sup>.

Vårt formål med en utvidelse av tomta er at vi  
slipper å gå fra Verandaen og rett ut i Vegen på  
fram siden Bild 1 og Bild 2 er på Bakkedra  
av Hytta og viser at jeg går rett inn på på tomta  
til Jalmar Næring.

Det kan sies at med en utvidelse av tomta vil det  
ikke bli satt opp noe og just så her kan Kuer og  
sauver gå fritt som i dag

Med Vennlig Hilsen

Jan Melgård

Elf 90035376

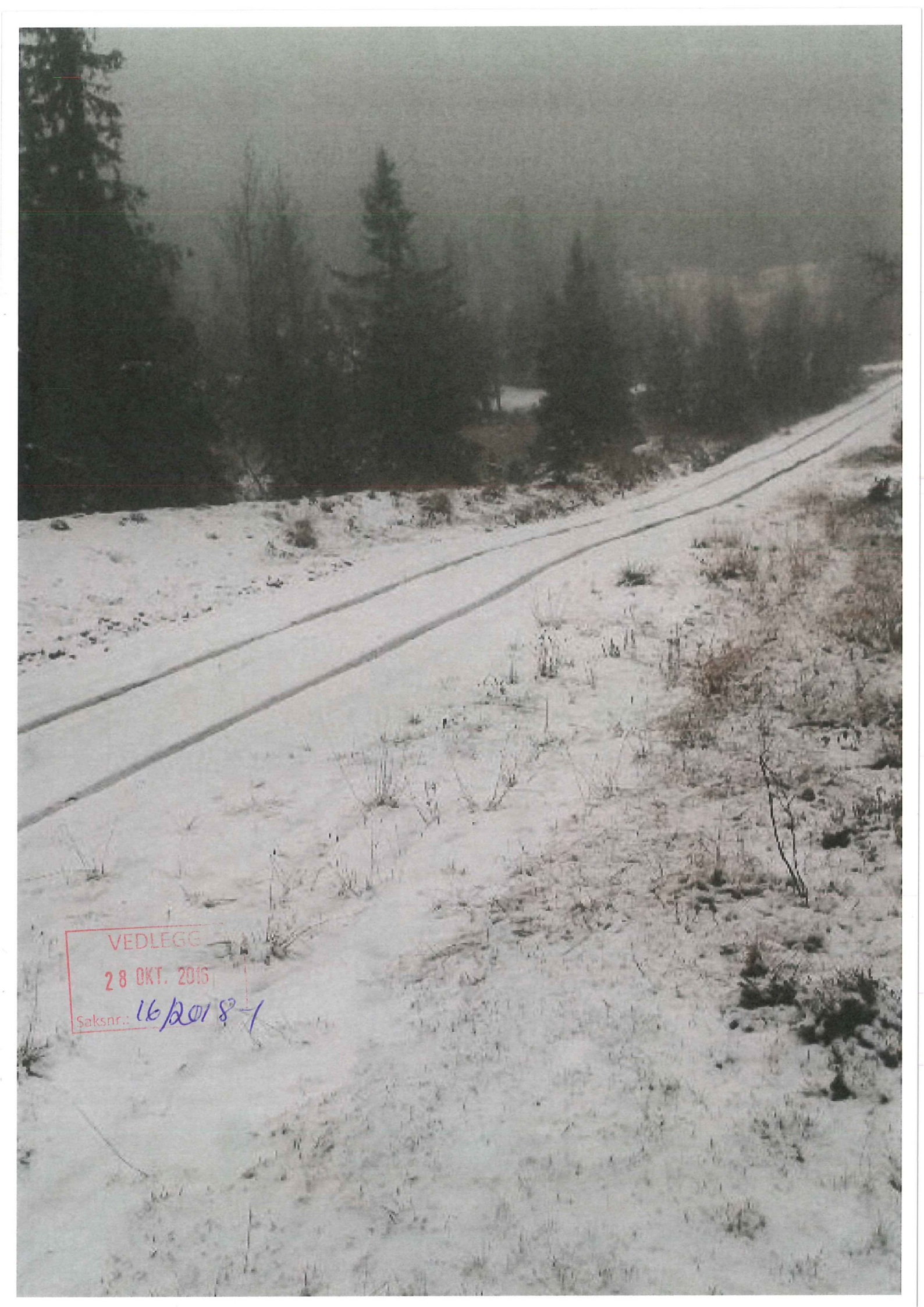


VEDLEGG  
28 OKT. 2016  
Saksnr.: 16/2018-1

Nerengvegen







VEDLEGG

28 OKT. 2015

Saksnr.: 16/2018-1



Bilde 1

VEDLEGG

28 OKT. 2016

16/2018-1





VEDLEGG  
28 OKT. 2016  
Saksnr: 16/2018 -

Bilde 2

Lnr.: 11409/16  
Arkivsaksnr.: 16/1719  
Arkivnøkkel.: GNR. 16/1

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:  
Trond Kittilsen, Ankaltrudslinna 61, 2870 Dokka  
Svein og Sigrunn Granseth, 2870 Dokka

**GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG NÆRING**

**Sammendrag:**

**Oppsummering:**

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil kunne få konsekvenser for landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, siden tunet vil bli en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et jord – og skogbruksområde. Eiendommen blir fritt omsettelig og det er dermed liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der fremover og hvordan denne vil være mulig å tilpasse landbruksdriften på eiendommen.

Dette må veies opp mot fordelene i forhold til at bygningsmassen blir vedlikeholdt og tatt i bruk til næringsvirksomhet. Fradeling vil bygge opp under en eksisterende næringsvirksomhet i kommunen. Den planlagte næringsvirksomheten er også knyttet til mat / landbruk og vil således ha en tilknytning til landbruksbebyggelsen.

Da jordlovens bestemmelser primært skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, er Rådmannen i tvil om det kan forsvares å anbefale en fradeling etter jordloven §§ 1 og 12 og vil derfor anbefale Hovedutvalget å avslå søknaden.

**Vedlegg:**

Ankalterud – vedlegg til søknad om fradeling. Svein og Sigrunn Granseth  
Søknad om fradeling av tunet på Antalterud, Trond Kittilsen  
Skråfoto, Trond Kittilsen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen  
**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn:**

Trond Kittilsen har den 30. November 2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 10 dekar tun med påstående bebyggelse fra eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land til formål bolig og næring. Aktuelle erververe er Svein og Sigrunn Granseth

Trond Kittilsen eier og driver landbrukseiendommene gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land og gnr. 35 bnr. 13 i Etnedal. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene i Nordre Land av totalt 6113,5 dekar hvorav 152,2 dekar er fulldyrket jord, 34 dekar er innmarksbeite og 5251,5 dekar produktiv skog. Eiendommen i Etnedal består ifølge AR 5 av totalt 1735 dekar hvorav 10 dekar er overflatedyrket, 27 dekar er innmarksbeite og øvrige areal utgjør annet, uproduktivt areal. Søker bor i dag på eiendommen og driver den med sau, planteproduksjon og skogbruk.

Det omsøkte tunet utgjør driftssenteret på Ankalterud. Eiendommen på Vest-Torpa ble ervervet for en stund siden og har også bygninger, men disse blir etter det saksbehandler kjenner til ikke vesentlig brukt i dag.

I søknaden er det nærmere beskrevet hva bygningsmassen som er søkt fradelt omfatter, hvordan eiendommen drives samt begrunnelse for søknaden. Hovedhuset er tidligere brukt til servering, selskap og overnatting. Stabbursherberget er et gammelt stabbur som er ombygd og påbygd. Det brukes til konferanse og overnatting og har også rom som kan brukes til gardsbutikk. Kårboligen benyttes som privatbolig. Drengestua er en gammel tømmerbygning som inneholder en liten leilighet som opprinnelig var sveiserbolig. Driftsbygningen er stor og fra ca. 1930 og ifølge søker ikke egnet som driftsbygning for dagens gardsdrift. Sauefjøset i bygningen brukes for tiden til 55 vinterfødrede sauer.

Erververne ønsker å bruke tunet og bygningene på gården både til egen bolig og videreutvikling av Bakstfjøla AS. De ønsker å ta vare på og restaurere husene slik at framtidige generasjoner kan få glede av gården. De vil legge vekt på å bevare tunet slik det framstår i dag. Det er viktig å beholde byggestilen og det historiske ved gården samtidig som bolighusene moderniseres etter dagens standard. El-anlegg, bad, kjøkken og etterisolering vil bli prioritert. De tilpasninger de vil gjøre for bakerivirksomheten vil i hovedsak være innvending i driftsbygningen. Bakstfjøla har akutte behov for mer areal til produksjon, fryserom, tørking av pølse og utvidelse av kaféen og dette kan løses ved en overtagelse av tunet på Ankalterud.

Søker opplyser at han skal bli boende i Lien. Han opplyser videre at han har planer om nytt sauefjøs/driftsbygning nordvest for bestående driftsbygning. Dette er vist på vedlagte kart. Etter at han overtok Ankalterud, har han nedlagt betydelig med tid og penger på oppgradering av jord, beiter og skog. Det er vist til tiltak foretatt på dyrket jord på eiendommene både i Nordre Land og i Etnedal, samt i skogen. Det er konkrete planer om utleie av jordbruksarealene på nedsiden av fylkesvegen til naboeeiendommen i sør.

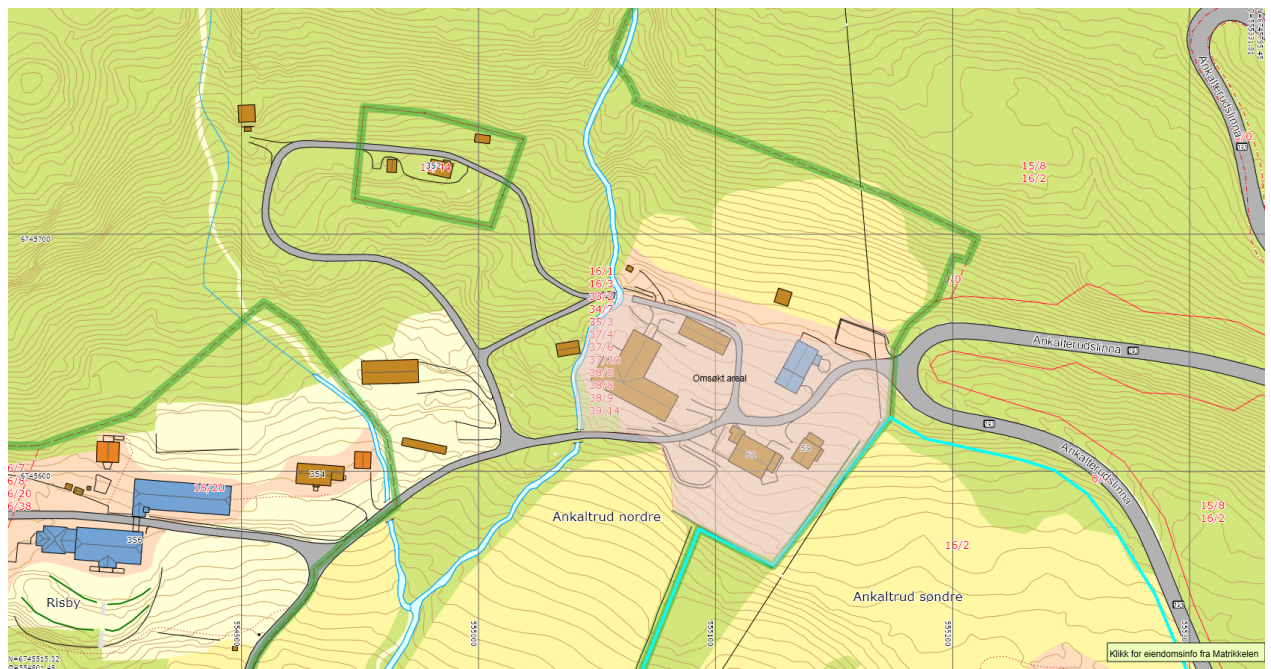
Søker sier at selve tunet har liten betydning for landbruksdriften. Driftsbygningen krever store investeringer, og p.g.a. topografien på tunet og det er mer hensiktsmessig å bygge ny driftsbygning.



Det er søker sin oppfatning at en driftsmessig god løsning vil være å fradele tunet. Dette legger til rette for at tunet vedlikeholdes og bevares på en god måte, samtidig som søker gis mulighet til å bruke sine ressurser på et aktivt skog og jordbruk med en hensiktsmessig bygningsmasse. Med den nye bygningsmassen vil gården etter fradeling fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo- og driveplikt. Søker vil leie og bo i kårbygningen til Lien er ferdig oppusset.

Nye eiere av tunet vil få en opsjonsavtale som gir dem forkjøpsrett til gården (jord- og skogeiendommen). Dette vil sikre dem muligheten til senere å kunne overta hele eiendommen.

*Kartutsnitt som viser omsøkt areal:*

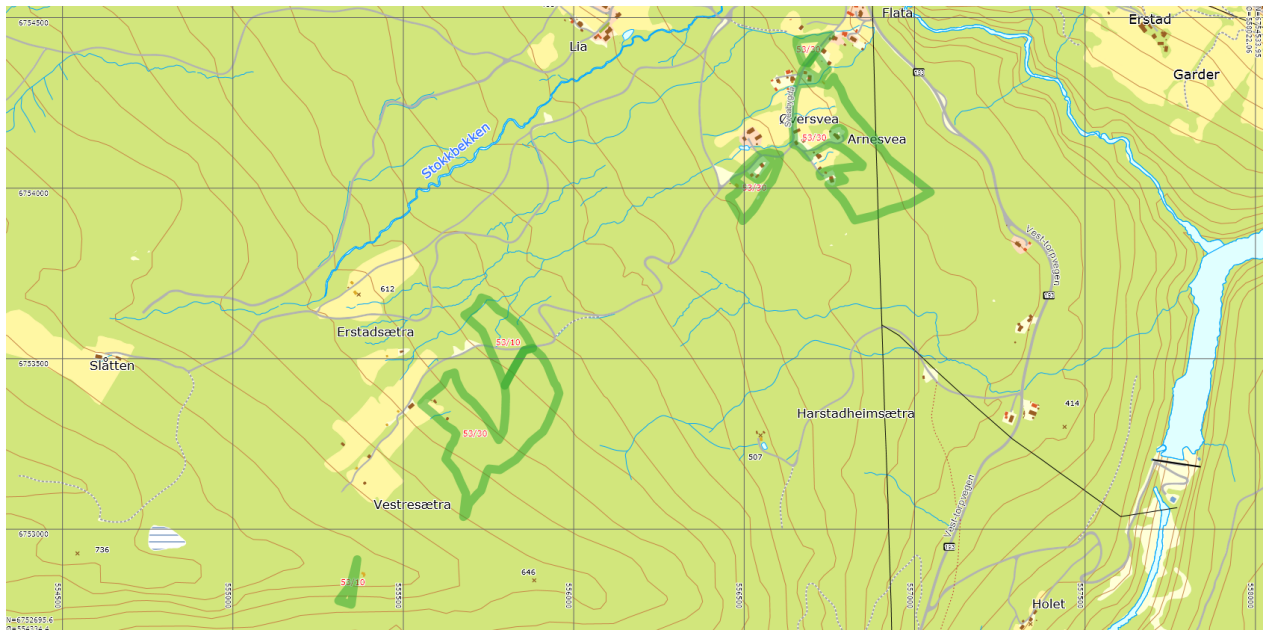
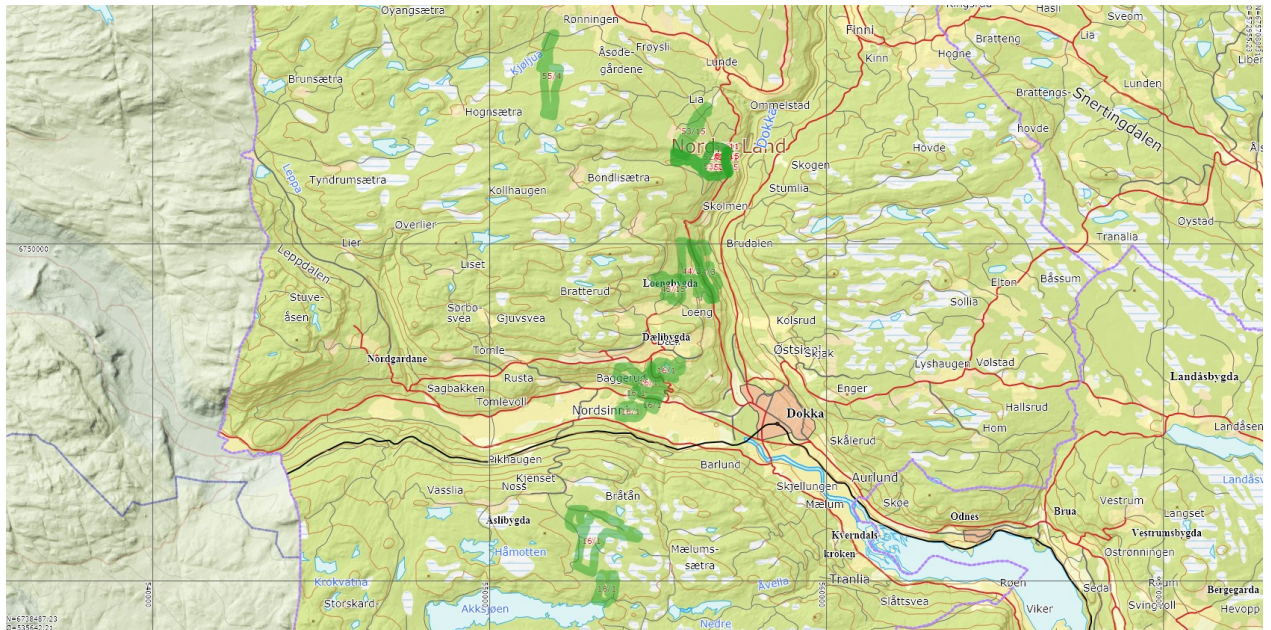


*Kartutsnitt som viser flyfoto med AR 5-fordeling:*





## Oversikt over søkers eiendommer i Nordre Land:



### Planstatus:

Kommunestyret vedtok ny arealdel til kommuneplanen den 05.04.2016 i sak 17/16. LNF – områdene er i planen delt inn i to kategorier, LNF-A og LNF-B, og omsøkt areal ligger i LNF A-område.

Innenfor arealformålet til LNF-A er det ikke tillatt med annen bygge – og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss. Dette går fram av bestemmelser og retningslinjer for planen.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids - , bolig – og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

#### **Lovgrunnlaget:**

Søknaden blir å behandle etter jordloven §§ 1 (formål) og 12 (deling) og plan – og bygningsloven §§ 19 – 1 (søknad om dispensasjon), 19 – 2 (dispensasjonsvedtaket) og 26 -1 (opprettelse og endring av eiendom).

Dersom kommunen er positiv til å dispensere for omsøkt fradeling, må tiltaket vurderes etter jordloven § 12, og saken må da sendes på høring til statlige og regionale myndigheter, det vil i denne saken si Fylkesmannen, Oppland Fylkeskommune og Statens vegvesen Region Øst.

Dersom det ikke kan gis samtykke til deling etter jordloven § 12, kan det ikke gis dispensasjon for omsøkt deling.

Da en dispensasjonsvurdering i denne saken i stor grad vil måtte ses i sammenheng med vurdering etter jordlovens bestemmelser, foretas vurdering etter begge lovverk nå. Kommer Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fram til at saken skal sendes på høring, er vurdering etter begge lovverk foretatt.

#### **Vurdering:**

##### **Vurdering av omsøkt fradeling sett i forhold til jordlovens delingsbestemmelse:**

Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen av omsøkte deling etter jordloven § 12. Da omsøkt tiltak ikke berører dyrket eller dyrkbar jord, blir søknaden ikke å behandle etter jordloven § 9 *Omdisponering*.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

##### *Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:*

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

Arealet som er søkt fradelt utgjør eiendommens driftssenter, og omfatter da blant annet bolighuset, kårbygningen og driftsbygningen. Tun med bebyggelse er planlagt solgt til Svein og Sigrunn Granseth som ser muligheter til å utnytte bygningsmassen i forbindelse med produksjonen på Bakstfjøla.

Det er liten tvil om den løsningen som foreligger i forhold til å kunne utnytte bygningsmassen til utvidelse av en etablert næringsvirksomhet er en samfunnsinteresse som taler for å kunne godkjenne en fradeling. Dette er en produksjon av produkter som er tradisjonelt tilknyttet landbruket og sådan hører hjemme i denne type miljø.

Mange gårdsbruk har bebyggelse som er uhensiktsmessig etter dagens bruk. Boligbebyggelsen har ofte et betydelig oppgraderingsbehov og driftsbygningene er ikke tilpasset dagens krav. Vedlikehold og oppgradering av denne type bebyggelse er ofte mer kostbart enn å bygge nytt. Store investeringer i restaurering vil i de fleste tilfeller ikke kunne forsvares ut fra dagens økonomiske betingelser i landbruket.

Oppbygging av nytt tun med et tidsmessig driftsbygning og våningshus vil være et pluss for landbruksdriften

Dette må likevel veies opp mot at en fradeling som omsøkt vil innebære at Ankaltrud mister en del av ressursgrunnet, i det fradelingen omfatter sentral bebyggelse for både jordbruksdrift, bosetting og muligheter for å drive tilleggsnæring knyttet til bygningene delingen omfatter. Selv om driftsbygningen ikke kan anses å være like funksjonell til alle typer jordbruksproduksjoner uten en omfattende ombygging, der kanskje bare deler lar seg gjennomføre, og bygningene for bosetting og servering/overnatting også kan trenge oppgradering, utgjør like fullt disse bygningene en vesentlig ressurs for driftsenheten Ankalterud.

Rådmannen vurderer at hensynet til vern av arealressursene kan ivaretas dersom omsøkte deling tillates.

#### Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

I søknaden er det vist en løsning for etablering av ny driftsbygning og bolighus vest for dagens tun. Plasseringen av dette virker fornuftig og vil kunne gi en driftsmessig

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift.

Søker driver jord – og skogbruksarealene aktivt, noe blant annet jord – og plantekulturtiltak på Ankalterud, gjennomførte SMIL-tiltak på setereieendommen i Etnedal og søkers planer og avtaler om skogkultur viser. Søker driver også med sauehold.

Driften av landbrukseiendommen vil kunne ivaretas på en driftsmessig god måte selv om tunet fradeles, dette forutsetter imidlertid at selger realiserer sine planer om oppbygging av et nytt driftsapparat.

#### Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje av jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret.



Formuleringen miljømessige ulemper tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Dersom omsøkte deling godkjennes, vil det innebære at det opprettes en fritt omsettelig enhet midt inne i et aktivt jord – og skogbruksområde. Tunet på Ankaltrud har jordbruksareal på tre kanter, og det ene jordet tilhører naboeiendommen, Ankaltrud Søndre. I fremtiden vil det dermed kunne bli virksomhet på arealet som kan være utfordrende i forhold til en beliggenhet i et landbruksområde.

#### Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til andre hensyn:

Det går fram av formuleringen «mellom anna» i tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på «andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova». Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven.

Omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet så lenge det vil være aktiv jordbruksdrift på de dyrkede arealene som grenser til tunet, samt forutsatt at den karakteristiske bebyggelsen på tunet blir opprettholdt og vedlikeholdt, noe som også er intensjonen med omsøkte tiltak.

#### Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden.

Eiendommen Ankaltrud Nordre gnr. 16 bnr. 1 ligger sentralt til i kommunen, ca. fire km vest for Dokka sentrum. Den ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF områder. Dette betyr at en i plansammenheng har gitt uttrykk for at bosetting i området i hovedsak skal være i tilknytning til landbrukseiendommene. Dette området av Nordre Land er ikke preget av fraflytting slik andre grender som ligger lenger unna kommunesenteret er.

Erververne ønsker å ta i bruk omsøkt areal til både eget bosted og næringsvirksomhet, men saksbehandler er i tvil om bosettingshensynet skal veie så vidt tungt i denne saken at det kan tillegges stor vekt ved avgjørelse av saken.

#### Presedensvirkning:

Forholdet til presedensvirkningen av et eventuelt positivt vedtak må også tas med i betraktning. Landbrukseiendommer med en tradisjonell gårdsbebyggelse er en viktig del av kulturlandskapet i kommunen generelt. Det vil være uheldig med en generell praksis der den tradisjonelle bygningsmassen deles ifra landbrukseiendommen for øvrig.

På den annen side er Ankaltrud i en spesiell situasjon der bygningsmassen og driften av disse over tid er tilpasset overnatting og serveringsvirksomhet. Denne virksomheten har vært en viktig del av driften og bebyggelsen er ikke tilpasset dagens driftsopplegg i landbruket. Dette tilsier at presedensvirkningen i dette tilfellet vurderes å være relativt liten.

#### **Vurdering etter plan – og bygningslovens bestemmelser:**

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen angir nærmere hvordan omsøkte dispensasjon skal vurderes, sett i forhold til bestemmelsene i plan – og bygningsloven § 19 - 2.

Vurdering av omsøkte dispensasjon i forhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer:

Av bestemmelsen B30 *Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)* går det fram at i LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20-1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Retningslinjen R13 *Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker* sier at ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m<sup>2</sup> for boligtomter og 1000 m<sup>2</sup> for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m<sup>2</sup>. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m<sup>2</sup> godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

I denne saken kommer særlig retningslinjen R15 *Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF* til anvendelse. Av den går det fram følgende:

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gardstunet.

Som det går fram av bestemmelsen B 30, er det ikke tillatt med fradeling til omsøkt tiltak, dvs. til formål bolig og næring, i dette området, da det ligger i LNF-A. Det er derfor også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen til omsøkt formål.

Når det gjelder retningslinjene for dispensasjon, er det søkt om fradeling av et tun der ønsket tomtegrense følger naturlig avgrensning av tunet, jf. R 13. Det vil da overstige også 5 dekar, som ifølge denne retningslinjen er det som maks skal kunne fradeles av areal til boligformål når særlige behov tilsier det. Rådmannen vurderer at den foreslåtte avgrensningen av tunet i dette tilfellet bør kunne tillates. Avgrensningen er naturlig ut fra størrelsen på tunet og det vil være uhensiktsmessig med en annen avgrensning.

Tiltaket vil neppe være til skade for biologisk mangfold, og det berører ikke dyrket mark direkte. Det vil neppe heller være til skade for kulturminner, kulturlandskap og andre landskapskvaliteter eller friluftsliv eller naturverdier.

Konsekvenser i forhold til jordbruket i området er vurdert etter jordlovens bestemmelser.

*Momenter som bør vurderes nærmere dersom det blir aktuelt å gi dispensasjon:*

Som det går fram av plan – og bygningsloven § 19 – 2 første ledd kan det settes vilkår for dispensasjon dersom dette vil bli aktuelt. Tatt i betraktning et relativt stort areal som er omsøkt, og som innbefatter et komplett tun med gardsbebyggelse, vil det, ved ev. dispensasjon, kunne være nødvendig å sette krav om reguleringsplan som kan ivareta framtidig ønsket aktivitet på Ankalterud. Dersom en ev. gir dispensasjon for omsøkt deling, forutsatt positivt vedtak etter jordloven, uten å sette slikt vilkår, vil en risikere at tunet på Ankalterud Nordre vil kunne selges som både bolig – og fritidseiendom i framtida.

En ev. regulering av omsøkt areal vil sikre tilstrekkelig vurdering av alle bygningene og det totale arealet som tiltaket omfatter, samt konsekvenser for landbruksarealene som grenser til omsøkt parsell, i tillegg til at det som nevnt vil sikre at framtidig bruk av arealet blir den virksomheten som framgår av søknaden. En ev. dispensasjon for omsøkt deling uten å sette krav om at det søkes regulering, vil ikke sikre framtidig bruk på samme måte. Er arealet regulert, vil dette gi rammer for framtidig bruk, idet konsesjonslovens bestemmelser om konsesjonsfrihet sier at erverver ikke skal foreta bruksendring i strid med plan, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. En regulering vil som nevnt også ivareta vurdering av alle bygningene og det at de utgjør driftssenteret til en større landbrukseiendom som drives aktivt. Alle bygningene utgjør viktige kulturlandskapselementer i dette området, og dersom f. eks. driftsbygningen ikke skal inngå i landbruksdrift lenger, vil også flere muligheter for tilskudd gå ut.

**Oppsummering:**

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil kunne få konsekvenser for landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, siden tunet vil bli en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et jord – og skogbruksområde. Eiendommen blir fritt omsettelig og det er dermed liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der fremover og hvordan denne vil være mulig å tilpasse landbruksdriften på eiendommen.

Dette må veies opp mot fordelene i forhold til at bygningsmassen blir vedlikeholdt og tatt i bruk til næringsvirksomhet. Fradeling vil bygge opp under en eksisterende næringsvirksomhet i kommunen. Den planlagte næringsvirksomheten er også knyttet til mat / landbruk og vil således ha en tilknytning til landbruksbebyggelsen.

Da jordlovens bestemmelser primært skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, er Rådmannen i tvil om det kan forsvares å anbefale en fradeling etter jordloven §§ 1 og 12.

Dersom Hovedutvalget mener det er aktuelt å fradele omsøkt areal må saken sendes på høring til statlige og regionale myndigheter. Det bør også eventuelt stilles et krav om regulering av området til formål næringsvirksomhet.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan – og bygningsloven § 19 – 2 og Jordlovens §12 avslår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk søknad datert 29.11.2016 om dispensasjon for fradeling av ca. 10 dekar tun på eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land til formål bolig og næring.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. desember 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig



# Ankalterud – vedlegg til søknad om fradeling.

## Fra Svein og Sigrunn Granseth

---

Vi ønsker å bruke tunet og bygningene på gården både til egen bolig og videreutvikling av Bakstfjøla AS. Vi ønsker å ta vare på og restaurere husene slik at framtidige generasjoner kan få glede av gården. Vi vil legge vekt på å bevare tunet slik det framstår i dag. Det er viktig for oss å beholde byggestilen og det historiske ved gården samtidig som bolighusene moderniseres etter dagens standard. El-anlegg, bad, kjøkken og etterisolering vil blir prioritert. De tilpasninger vi vil gjøre for bakerivirksomheten vil i hovedsak være innvending i driftsbygningen.

### Kort om Bakstfjøla AS

Bakstfjøla AS består av lefsebakeri, utsalg av lokalmat og kafé. Firmaet har lefsebakeri og kafé/utsalg og kontorlokaler i Parkgata 2. Produksjon av glutenfri lefse foregår på det gamle meieriet. Der har vi også fryserom og lokaler for tørking av pølse sammen med Fagernes Kjøtt AS. Bakstfjøla har siden 2014 doblet omsetningen og fått godkjent både vanlig lefse og glutenfri lefse i Coop og Norgesgruppen. Firmaet har ca. 10 faste årsverk i tillegg til flere sesongarbeidere. Mange av produksjonsarbeiderne er innflyttere som har etablert seg her i Nordre Land. Det har bidratt til flere nye innbyggere i kommunen. Bakstfjøla har i 2016 fått mange nye kunder. Spesielt i Hedmark har det kommet ønsker fra mange butikker. Vi vil etablere en ny leveringsrute der neste år som vil gå via Hamar til Elverum. Vi har også stor etterspørsel etter glutenfri lefse, og har i dag behov for å produsere ca. 14000 kg pr. år av denne lefsa. Dette vil gi tre nye årsverk. Det er derimot slik at en videre utvikling av bedriften krever større lokaler. Vi har behov for å utvide kaféen, mer plass til lefseproduksjon, mer plass til tørking av pølse og plass til flere fryserom. Kapasiteten er per i dag sprengt, og behovet for flere fryserom er akutt og må løses før neste sesong. Jo større lefseproduksjonen i Bakstfjøla blir jo større blir spriket mellom høy- og lavsesong. Det øker behovet for sesongarbeidere og husrom til disse i denne perioden.

### Bruk av bygningene

#### Hovedhuset

Vi ønsker å bruke mesteparten av huset til bolig, men det vil også romme kontor og møterom for Bakstfjøla. Huset har tidligere hatt bakeri i kjelleren der det ble bakt potetlefse og flatbrød. Dette er gode lokaler for produksjon av glutenfri lefse, og vi ønsker å flytte denne produksjonen dit. På denne måten ivaretar vi gamle tradisjoner på gården.

#### Kårboligen

Dette vil være en utleieenhet. Nåværende eier ønsker å leie dette huset til Lien er modernisert og pusset opp.

#### Stabburshotellet

Stabburet inneholder 5 hotellrom m/bad og toalett+ kjøkken og stue. Vi ønsker å leie ut dette til lokale bedrifter som trenger overnatting samt til egne sesongarbeidere.



### Tømmerstua eller "Kåken".

Den inneholder en liten leilighet med bad og te-kjøkken. Dette vil også være en utleieenhet.

### Driftsbygningen

Bygningen har en grunnflate på ca. 600 kvadratmeter. Driftsbygningen er god stand da tidligere eier har lagt ned mye arbeid i vedlikehold. Kjelleren er godt egnet til å sette inn inntil 3 fryserom. Første etasje (fjøsene) kan enkelt innredes til bakeri. Dette vil gi plass til mer lefseproduksjon, samt mulighet for å starte med flatbrødbaking og lompeproduksjon.

Vi har egen spekepølse som nå kun selges i egen butikk. Produktet har et stort potensiale og kan selges til butikkene vi levere lefse til. Høyloftet passer godt for tørking av pølser og annet kjøtt. Eksisterende høytørke med vifter og spaltegulv vil gi god luftsirkulasjon og gjøre tørkingen meget ideell. Vår samarbeidspartner Fagernes Kjøtt AS har også behov for mer tørkeplass.

Driftsbygningen har 63 m<sup>2</sup> med innrede rom som er godt egnet til pakking av kjøttvarer m.m.

Driftsbygningen er ikke egnet for dagens landbruksvirksomhet, men for oss og Bakstfjøla er bygningen en stor ressurs. Vi har også planer om å åpne et lite gårdsutsalg i driftsbygningen. Vi ønsker at tunet skal framstå som en lun og koselig plass å besøke.

### Oppsummering

Slik vi tenker oss driften av Ankalterud vil det gi oss inntekter til vedlikehold og oppussing. Driften som vil foregå på gården vil dreie seg om videreforedling av landbruksprodukter og skape nye arbeidsplasser. Beliggenheten av eiendommen er ideell for vårt bruk med nærhet til Dokka og Rv. 33. Eiendommen har også vann fra samme brønn som Riisby, noe som gjør at vannet er godkjent for matproduksjon.

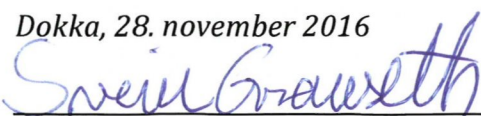
Vi mener også at nåværende eiers framtidige planer for resten av eiendommen vil være positive for oss. Ny veg på oversiden av stabburet vil gi enkel tilgang til utleieenhetene og skjerme tunet for unødvendig trafikk.

Etter en eventuell fradeling og kjøp av tunet kommer vi til å søke om å omregulere driftsbygning til næringsformål ihht. beskrivelsen ovenfor.

**Det viktigste er likevel at Bakstfjølans akutte behov for mer areal til produksjon, fryserom, tørking av pølse og utvidelse av kaféen kan løses ved en overtagelse av tunet på Ankalterud.**

Vi vil få en opsjonsavtale for å seinere kunne kjøpe til skog og jorder.

Dokka, 28. november 2016



Svein og Sigrunn Granseth





# Søknad om fradeling av tunet på Antalterud



Det søkes med dette om fradeling av tunet fra G nr. 16, b.nr 1 Ankalterud Nordre.

Tunet består av hovedhus, stabbursherberget, kårbolig, drengestue og driftsbygning sammen med naturlig avgrenset tomt på ca. 10 da. Etter en eventuelt fradeling vil søker bli boende i Lien. Dette bolighuset vil bli rustet opp til dagens standard og vil da bli hovedbygning på gården. Det vil også bli satt opp ny driftsbygning (vinterfjøs for sau) utenfor det nåværende tunet. Det vil bli anlagt ny vei ovenfor det eksisterende tunet. Dette vil gi en flat og naturlig ankomst til ny driftsbygning og Lien. Det vil ikke være nødvendig med ny avkjøring fra Ankaltrudslinna da den nye vegen vil gå ut fra eksisterende avkjøring.

Søker har inngått avtale om salg av tunet til Svein og Sigrunn Granseth forutsatt at fradeling innvilges. Når det gjelder deres planer for tunet viser jeg til vedlegg fra kjøper.

## Bakgrunn

Siden overtakelsen har nåværende eier av Ankalterud Nordre nedlagt betydelige ressurser i å finne en forsvarlig driftsform for gården.

Det har blitt utredet muligheter for kjøttproduksjon (sau, geit og storfe), eggproduksjon, kyllingproduksjon og pelsdyroppdrett. Siden det er strenge konsesjonsregler rundt melkeproduksjon og gris så er ikke etablering av denne type produksjon vurdert.

Konklusjonen for alle de vurderte driftsformene er at det kreves betydelige investeringer i ombygning av eksisterende driftsbygning. Det er snakk om investeringer opp mot kr. 8 mill. Selv etter investeringer i denne størrelsesorden blir det svært vanskelig både trafikalt og logistikkmessig.

Det er utarbeidet dekningsbidragskalkyler for de forskjellige driftsformene, men på grunn av de store investeringene i ombygning vil ikke dette kunne forsvares økonomisk.

## Driftsform jord- og skogbruk

### Skog

Siden overtakelsen har det blitt lagt ned betydelige ressurser i å ta igjen den forsømte ungskogpleien og nødvendig tynning for å få skogen i god produksjon. S.B. Skog er engasjert i forbindelse med ungskogpleie og planting, samt tynning og sluttavvirkning. Skogbruksplan er under revisjon. Alt videre vedlikehold av skogen vil fortløpende bli utført i samarbeid med S.B. Skog.

### Jord

Samtlige jorder er i produksjon. De er pløyd, harvet og sådd. Gjødseplan er utarbeidet og revidert i år. Det er engasjert konsulent for å se på mulighetene til å tilbakestille området ved Etna til jordbruksformål. Søknad om støtte til dette er innvilget.

Søker vil etter fradeling selv benytte de arealer som trengs for å fortsette saueholdet. Det vil dreie seg om jordene som ligger mellom tunet og riksveien. Jordene som ligger på nedsiden av riksveien vil bli leiet ut gjennom en 10-årskontrakt til Olav Dalen. Dette vil styrke hans muligheter for fortsatt melkeproduksjon, og sikre at disse jordene vil bli utnyttet på en tilfredsstillende måte.

### Beiter

Alle beiter rundt gården er ryddet, og har fått ny gjerder.

### Sammendrag

Det er en kjensgjerning at jord- og skogbruk er i stadig endring. Dette være seg nye krav når det gjelder dyrehold, men også det faktum å effektiviser driften for å sikre lønnsomhet.

I denne sammenheng er det et ønske å harmonisere eiendomsstruktur og bruksstruktur for eiendommen. Som tidligere nevnt har selve tunet liten betydning for landbruksdriften. Driftsbygningen krever store investeringer, og p.g.a. topografien på tunet er det mer hensiktsmessig å bygge ny driftsbygning.

Det er søker sin oppfatning at en driftsmessig god løsning vil være å fradele tunet. Dette legger til rette for at tunet vedlikeholdes og bevares på en god måte, samtidig som søker gis mulighet til å bruke sine ressurser på et aktivt skog og jordbruk med en hensiktsmessig bygningsmasse. Med den nye bygningsmassen vil gården etter fradeling fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo- og driveplikt. Søker vil leie og bo i kårbygningen til Lien er ferdig oppusset.

Nye eiere av tunet vil få en opsjonsavtale som gir dem forkjøpsrett til gården (jord- og skogeiendommen). Dette vil sikre dem muligheten til senere å kunne overta hele eiendommen.

Det er søkes oppfatning at denne fradelingen vil sikre fremtidig vedlikehold av bygningene på tunet samt jord- og skogeiendommen. Det vil også være en betydelig verdi for Olav Dalen og hans melkeproduksjon.

*Dokka, den 28. november 2016*

  
\_\_\_\_\_  
Trond Kittilsen



12 SEPT. 2016

Saksnr.: 16/1719 -

①

